



Jorge Bacelar Gouveia

ARRENDAMENTO URBANO, CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

Perspectivas de Direito Constitucional
e de Direito Processual



O ESPÍRITO
DAS LEIS

JORGE BACELAR GOUVEIA

Professor da Universidade Nova de Lisboa e
da Universidade Lusíada de Lisboa
Jurisconsulto e Advogado
Doutor em Direito



ARRENDAMENTO URBANO, CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

**** ****

**Perspectivas de Direito Constitucional
e de Direito Processual**

**Lisboa
2004**



FICHA TÉCNICA

O Espírito das Leis Editora, Lda
Av. Visconde de Valmor, 41-2º Esq.
1050-237 Lisboa

TÍTULO

Arrendamento Urbano, Constituição e Justiça

AUTOR

Jorge Bacelar Gouveia (jbg@fd.unl.pt)

DESIGN

www.blug.pt

PAGINAÇÃO, IMPRESSÃO E ACABAMENTOS

Gráfica Almondina, Progresso e Vida, Lda.
Torres Novas

TIRAGEM

300 Exemplares

DEPÓSITO LEGAL

218 249/04

ISBN

972-9020-07-8

Impresso sobre papel Munken Pure de 90 g/m².

Utilizando a tipografia DTL Albertina ST em Novembro de 2004

Direitos reservados de acordo com a legislação em vigor. A sua violação acarreta procedimentos criminais para os infractores.

NOTA PRÉVIA

O presente livro inclui o recentíssimo conjunto de propostas de diplomas legais que incorporam a tão necessária – mas também tantas vezes adiada – reforma do arrendamento urbano, que em boa hora o XVI Governo Constitucional entendeu por bem concretizar.

Mas a principal razão de ser desta publicação, organizada pela já muito prestigiada Editora *O Espírito das Leis*, relaciona-se com o interesse manifestado na divulgação de dois pareceres jurídicos que tivemos ocasião de elaborar a pedido do XV Governo Constitucional, sobre dois aspectos fundamentais desta reforma do arrendamento urbano:

- questões jurídico-constitucionais acerca da aplicação do novo regime aos contratos de arrendamento anteriormente celebrados;
- questões jurídico-processuais concernentes às diversas perspectivas possíveis de «agilização» da acção de despejo, por muitos considerada, na sua proverbial lentidão, como o verdadeiro «cancro» do mercado de arrendamento, que é, num tom optimismo, incipiente.

Oxalá esta publicação possa reacender os debates em torno do regime do arrendamento urbano, em qualquer uma das diferentes dimensões que o mesmo comporta.

Lisboa, 5 de Outubro de 2004.

Jorge Cláudio de Bacelar Gouveia

NOTA PRÉVIA

O presente livro resulta de uma investigação realizada no âmbito do projecto de investigação "O Regime do Arrendamento Urbano em Portugal" financiado pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) e pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP). O projecto de investigação foi aprovado em 2002 e tem como objectivo principal a análise do regime do arrendamento urbano em Portugal, com especial atenção para o regime do arrendamento residencial. O projecto de investigação foi aprovado em 2002 e tem como objectivo principal a análise do regime do arrendamento urbano em Portugal, com especial atenção para o regime do arrendamento residencial. O projecto de investigação foi aprovado em 2002 e tem como objectivo principal a análise do regime do arrendamento urbano em Portugal, com especial atenção para o regime do arrendamento residencial.

**A – O NOVO DIREITO DO ARRENDAMENTO
URBANO
E A CONSTITUIÇÃO PORTUGUESA¹**

¹ Parecer de Direito inédito.

SUMÁRIO

CONSULTA

I – INTRODUÇÃO

II – O NOVO DIREITO DO ARRENDAMENTO URBANO

III – A CONSTITUCIONALIDADE ORGANIZATÓRIA
DA ELABORAÇÃO DO NOVO DIREITO
DO ARRENDAMENTO URBANO

IV – A CONSTITUCIONALIDADE MATERIAL
DA APLICAÇÃO RETROACTIVA MÍNIMA DO NOVO
DIREITO DO ARRENDAMENTO URBANO

V – CONCLUSÕES

CONSULTA

O XV Governo Constitucional inscreve no seu Programa, no tocante à política de habitação, a reforma profunda do regime do arrendamento urbano.

Nas diversas medidas em estudo, está a flexibilização dos contratos de arrendamento, no tocante ao prazo e à renda, abrangendo os contratos já celebrados.

Colocando-se porventura dúvidas de constitucionalidade do regime que neste momento se apresenta em anteprojecto, gostaria de saber a opinião do Senhor Professor a respeito deste problema, em aplicação da Constituição da República Portuguesa.

Lisboa, 6 de Janeiro de 2004.

A Secretária de Estado da Habitação
Maria do Rosário Águas

PARECER

I

INTRODUÇÃO

1. O tema do parecer

I. Em resposta à consulta que nos foi formulada, impõe-se saber se a nova legislação de arrendamento urbano suscita alguma dúvida de inconstitucionalidade.

Trata-se de confrontar estas novas leis arrendatícias com aquilo que consta da Constituição da República Portuguesa (CRP), matéria que pode criar, em teoria, uma situação de conflito.

Note-se, porém, que a posição a expender apenas pode incidir so-

bre os anteprojectos de diplomas legislativos que nos foram apresentados, não sendo seguro que seja essa a solução a adoptar-se no final do procedimento legislativo.

Daí que seja sempre necessário frisar o risco acrescido de efectuar uma indagação sobre um resultado que ainda não é o definitivo², para além de algumas soluções, ainda que pontuais, não terem sido absolutamente esclarecidas, como sucede com a matéria do apoio económico ao pagamento de certas rendas.

II. Embora não sejam abundantes, a CRP não se mostra insensível, de todo em todo, ao fenómeno do arrendamento e da habitação, pelo que é possível indagar pontos de conexão.

Por outro lado, o tema do presente parecer necessariamente reflectirá o problema mais geral da aplicação no tempo das fontes de Direito, domínio em que o texto constitucional oferece algumas interessantes orientações regulativas.

Noutra perspectiva, ainda introdutoriamente pensando, interessa explicitar o sentido geral da reforma do arrendamento urbano que se quer empreender, para nela se frisar os aspectos que podem directamente sustentar um julgamento de constitucionalidade.

III. Além destes dois pontos mais gerais, é de recortar a essência do tema em apreciação, de acordo com três diversos planos:

- um *plano procedimental*, no qual haverá a ocasião de apreciar

² Com o mesmo tipo de risco já nos tínhamos confrontado em estudo paralelo, dessa feita sobre a constitucionalidade do novo Código do Trabalho, então escrevendo que essa seria "...uma tarefa verdadeiramente ciclópica, pelos enormes riscos que envolve...". Cfr. JORGE BACELAR GOUVEIA, *O Código do Trabalho e a Constituição Portuguesa*, Lisboa, 2003, p. 13.

os termos da segregação futura da nova legislação que se analisa em anteprojecto;

- um *plano material geral*, atinente à aplicação retroactiva das fontes de Direito, em face dos diversos princípios tidos por aplicáveis; e
- um plano material especial, em que se possa considerar as normas constitucionais que cuidam do direito à habitação.

2. A sequência das questões

I. A delimitação das questões a analisar implica que previamente possamos explicar o *iter* lógico do presente texto, em ordem a satisfazer a pergunta que foi formulada na consulta.

No final, haverá ainda a oportunidade de explicitar as conclusões obtidas, que conterão um resumo das posições que tiveram sido assumidas ao longo do trabalho, o que constituirá a sua última parte.

Sempre que útil e sobretudo necessário, as diversas questões jurídico-científicas serão apoiadas pelos competentes elementos doutrinários e jurisprudenciais, devidamente assinalados nas notas de fim de página, para uma informação mais completa.

II. De acordo com os tópicos alinhavados, parece ajustado dividir três partes fundamentais, que se desenrolam depois desta parte de feição introdutória:

- uma primeira, sobre o sentido geral da reforma que se pretende levar por diante no arrendamento urbano;
- uma segunda, para observar os aspectos atinentes à constitucionalidade organizatória, ao abrigo do Direito Constitucional Organizatório;

- uma terceira, que permitirá confrontar as soluções materiais da reforma com os ditames do Direito Constitucional Material, nos seus diversos matizes, tanto de retroactividade das fontes como de protecção em sede de direito fundamental à habitação.

III. A segunda parte, de feição essencialmente descritiva, pretende localizar as normas que posteriormente vão ser analisadas.

O ponto de partida reside na verificação das dificuldades que estão associadas ao actual regime de arrendamento urbano, que há muito tempo tem reclamado uma intervenção legislativa.

Importa depois apontar os diversos sentidos da reforma que se vai levar a cabo:

- ora na construção de um novo regime de arrendamento urbano, radicalmente aplicável aos novos contratos;
- ora na modificação pontual do anterior regime, criado em 1990, essencialmente numa lógica processual atinente à acção de despejo;
- ora na passagem dos contratos de arrendamento já celebrados, à luz portanto do antigo regime, para as orientações que se integram no novo regime.

IV. A terceira parte visa aquilatar da existência de problemas de inconstitucionalidade relacionados com o modo por que a CRP encara a produção de actos legislativos, tendo presente os diversos diplomas sobre arrendamento que foram apresentados.

Dentro das diversas modalidades possíveis, a reforma em curso fez uma opção global pela competência legislativa autorizada, pelo que aí cumpre saber se os ditames constitucionais aplicáveis nessa matéria foram cumpridos.

Essa é uma apreciação que deve atender a dois tópicos fulcrais: a possibilidade de a matéria do arrendamento ser objecto de delegação legislativa e os termos por que essa autorização se verifica.

V. A quarta parte, que é a mais relevante, pretende averiguar da conformidade da reforma do arrendamento urbano por relação com as normas constitucionais que se aplicam em atenção à sua natureza parcialmente retroactiva quanto aos contratos já celebrados e que se vão submeter ao RNAU.

Em primeiro lugar, cumpre distinguir as várias situações e individualizar, com rigor, aquelas em que se pretende uma aplicação retroactiva, qualificando-a à luz da respectiva intensidade.

Só depois disso se saberá até que ponto tal aplicação retroactiva está permitida ou proibida pela CRP, parecendo mais relevantes estas suas duas orientações:

- a irretroactividade das leis restritivas dos direitos, liberdades e garantias; e
- a tutela da confiança integrada no princípio do Estado de Direito.

Por fim, interessa confrontar as soluções propostas na reforma do arrendamento urbano com o direito fundamental à habitação, consagrado constitucionalmente no título III da parte I da CRP.

II

O NOVO DIREITO DO ARRENDAMENTO URBANO

3. A situação legislativa existente e os seus problemas

I. O ponto de partida da reforma que está em marcha em matéria do arrendamento urbano assenta numa evidência: *o desfasamento da actual legislação relativamente aos interesses em causa, bem como aos direitos económicos que devem mostrar-se pertinentes*³.

De um lado, temos o senhorio, com o qual o inquilino celebra o contrato de arrendamento, que sofre uma acentuada sub-valorização da cedência da sua propriedade, quer por força da duração dos arrendamentos, quer por causa das baixas rendas que são praticadas.

Do outro lado, temos o inquilino, que em muitas casos – mercê de um conjunto variado de circunstâncias, a igualmente merecer protecção –

³ Acerca dos problemas, altamente indesejáveis, inerentes à actual legislação sobre arrendamento urbano na sua vertente vinculística, v. FERNANDO ARAÚJO, *O problema económico do controlo das rendas no arrendamento para habitação*, in AAVV, *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, III, Coimbra, 2002, pp. 177 e ss., e *Introdução à Economia*, I, 2ª ed., Coimbra, 2003, pp. 367 e ss.; JORGE PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, 3ª ed., Coimbra, 2001, pp. 167 e ss.; JORGE BACELAR GOUVEIA, *Novos rumos para a acção de despejo – parecer de Direito*, Lisboa, Janeiro de 2003, pp. 21 e ss.

A razão de ser da não limitação da liberdade contratual do arrendamento reside no seguinte para FERNANDO ARAÚJO (*Introdução...*, I, p. 369): “Nenhuma regulamentação, por mais minuciosa e repressiva que seja, conseguirá pôr cobro aos abusos dos senhorios tão eficientemente como o faz o levantamento dos limites às rendas, o regresso ao preço de equilíbrio e o termo das carências extremas no mercado habitacional (ainda que também aqui se tenha de atender a expectativas e hábitos consolidados – e até a direitos adquiridos ou expectativas legitimadas –, evitando abruptos «regressos ao mercado»”.

não pode, pura e simplesmente, ser lançado ou viver num puro mercado sem regras, onde impere o livre jogo da oferta e da procura, sem a prevalência de razões de equidade.

É este o difícil equilíbrio a fazer e que vivamente se espera que seja realizado por este diploma, entre a eficiência que se quer e a justiça que tempere os eventuais excessos da livre concorrência do mercado de arrendamento, com vista à defesa de um ponto de vista social.

II. Daí que o legislador tenha sentido a necessidade de encarar aquela reforma de um modo múltiplo, que assim leva à proposta de diversos diplomas, para tantas outras situações diversas:

- *o regime do arrendamento urbano a aplicar aos novos contratos a celebrar* (RNAU), de acordo com um regime a incorporar no Código Civil (CC);
- *o regime do arrendamento urbano que se mantém para os contratos que já foram celebrados anteriormente* (RAU), que se conserva na maior parte das respectivas cláusulas, tal como ele foi aprovado em 1990, *mas em que também se introduzem pequenas alterações;*
- *a transição entre a antiga e a nova legislação de arrendamento urbano*, que especificamente altera algumas das regras aplicáveis do antigo regime, mas sem que se possa apenas aplicar o novo regime na sua totalidade e imediatamente.

Importa, pois, explicar sumariamente as opções que se colocam em cada uma destas decisões legislativas, para que depois se possam perceber os aspectos jurídico-constitucionais relevantes.

III. Como quer que seja, é necessário dissociar dois prismas distintos, tarefa metodologicamente crucial para a viabilidade deste nosso escrito, nos seguintes termos:

- uma coisa são as opções políticas, que cada decisor, em Democracia, tem o poder de realizar;
- outra coisa são as opções que se apresentam contrastantes do ponto de vista constitucional, sendo certo que a CRP se impõe a qualquer legislação ordinária.

Naturalmente que só nos poderá interessar um juízo atinente à constitucionalidade, no sentido de ser possível encontrar na nova legislação preceitos inconstitucionais – mas já não nos compete, nesta sede, qualquer apreciação acerca da bondade ou da conveniência das medidas, que só podem interessar noutro título de intervenção, que não é este.

4. O Regime dos Novos Arredamentos Urbanos (RNAU)

I. A reforma que se pretende implantar acarreta o regresso ao Código Civil (CC) do regime do arrendamento urbano – para habitação, mas também para outras utilizações – e aí vai reocupar um lugar que já foi seu nos arts. 1064^o e seguintes, constituindo a secção VIII do Capítulo IV do Título II do Livro II.

É que com a legislação de 1990, por motivos altamente discutíveis, se entendeu por bem disciplinar fora do CC a legislação do arrendamento urbano, em diploma extravagante, que agora termina para os contratos futuros.

Independentemente da consideração das questões materiais que essa norma acarreta, é sempre de louvar esta “rectificação codificadora”, dados os valores que subjazem à concentração das fontes normativas no seu lugar natural⁴, que é o CC⁵.

⁴ O mesmo tipo de razões nos levou a aplaudir a ideia da elaboração, em Portugal, de um Código do Trabalho: “Nos dias de hoje, não é necessário recorrer à argumentação expendida a favor ou contra a codificação jurídica, tal como ela ficou conhecida no início do século XIX, altura em que se gloriavam a Escola Racionalista e a Escola Histórica,

II. O novo regime do arrendamento urbano, a preencher os revogados artigos e seguintes, apresenta a seguinte ocupação no CC, que assim volta a ser a sede legislativa das correspondentes disposições, até agora remetidas para legislação extravagante:

Secção VII – Arrendamento de prédios urbanos

Subsecção I – Disposições gerais

- Artigo 1064º (Âmbito)
- Artigo 1065º (Imóveis mobilados e acessórios)
- Artigo 1066º (Arrendamentos mistos)
- Artigo 1067º (Fim do contrato)
- Artigo 1068º (Deteriorações lícitas)
- Artigo 1069º (Obras)

Subsecção II – Celebração

- Artigo 1070º (Forma)
- Artigo 1071º (Conteúdo)
- Artigo 1072º (Licença de utilização)

para se comprovar a conveniência da codificação dos diversos sectores do Direito. A evolução da sociedade técnica que nos domina, bem como a experiência acumulada em muitos ramos já total ou parcialmente codificados, vieram mostrar à sociedade a oportunidade e a utilidade dessa codificação". Cfr. JORGE BACELAR GOUVEIA, *O Código do Trabalho...*, p. 35.

⁵ Bem na linha, por exemplo, da sugestão de MANUEL A. CARNEIRO DA FRADA (*O âmbito do regime do arrendamento urbano – uma curta revisita e uma sugestão*, in AAVV, *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, III, Coimbra, 2002, p. 47): "Sendo afinal tão vasto o alcance da "descodificação" que o RAU operou, diremos que tal circunstância torna também particularmente premente que, estabilizadas as opções de regime e sedimentada a aproximação dos vários tipos de arrendamento entre si, se pondere com detenção, quando se fizer sentir a conveniência de refundir a disciplina desta matéria, o regresso da sua estrutura básica ao diploma-mãe, de onde saiu por compreensíveis razões de praticabilidade técnico-legislativa, mas, pelo menos numa perspectiva alargada de prazo, plausivelmente não definitivas".

Subsecção III – Renda e encargos

- Artigo 1073º (Disposições gerais)
- Artigo 1074º (Antecipação de rendas e caução)
- Artigo 1075º (Depósito de rendas)
- Artigo 1076º (Actualização)
- Artigo 1077º (Nova renda)
- Artigo 1078º (Encargos e despesas)
- Artigo 1079º (Regras supletivas)

Subsecção IV – Cessação

Divisão I – Disposições comuns

- Artigo 1080º (Formas de cessação)
- Artigo 1081º (Imperatividade)
- Artigo 1082º (Meios para a cessação do arrendamento)
- Artigo 1083º (Acção de despejo)

Divisão II – Cessação por acordo entre as partes

- Artigo 1084º (Revogação)

Divisão III – Resolução

- Artigo 1085º (Resolução)
- Artigo 1086º (Resolução pelo senhorio)
- Artigo 1087º (Resolução pelo arrendatário)
- Artigo 1088º (Caducidade do direito de invocar a resolução)
- Artigo 1089º (Cumulações)

Divisão IV – Caducidade, renovação e denúncia

- Artigo 1090º (Regra geral)
- Artigo 1091º (Expropriação)
- Artigo 1092º (Arrendamentos não renováveis automaticamente)

Subsecção V – Subarrendamento

- Artigo 1093º (Autorização do senhorio)
- Artigo 1094º (Caducidade)
- Artigo 1095º (Direitos do senhorio em relação ao subarrendatário)

Subsecção VI – Direito de preferência

- Artigo 1096º (Regra geral)

Subsecção VII – Disposições especiais dos arrendamentos para habitação

Divisão I – Âmbito do contrato

- Artigo 1097º (Indústrias domésticas)
- Artigo 1098º (Pessoas que podem residir no local arrendado)

Divisão II – Duração

- Artigo 1099º (Tipos de contratos)
- Artigo 1100º (Estipulação de prazo certo)
- Artigo 1101º (Renovação automática)
- Artigo 1102º (Denúncia)
- Artigo 1103º (Denúncia pelo arrendatário)
- Artigo 1104º (Denúncia, pelo senhorio, havendo duração indeterminada)
- Artigo 1105º (Procedimento)
- Artigo 1106º (Preferência)
- Artigo 1107º (Denúncia, pelo arrendatário, havendo duração indeterminada)
- Artigo 1108º (Execução forçada)

Divisão III – Transmissão

- Artigo 1109º (Comunicabilidade)

- Artigo 1110º (Transmissão por morte)
- Artigo 1111º (Comunicação)

Subsecção VIII – Do arrendamento para comércio e indústria

- Artigo 1112º (Noção)
- Artigo 1113º (Cessão de exploração de estabelecimento comercial)
- Artigo 1114º (Duração)
- Artigo 1115º (Morte do arrendatário)
- Artigo 1116º (Trespasse do estabelecimento comercial ou industrial)
- Artigo 1117º (Compensação por aumento de valor)
- Artigo 1118º (Desocupação de prédio)

Subsecção IX – Do arrendamento para o exercício de profissões liberais

- Artigo 1119º (Remissão)
- Artigo 1120º (Cessão da posição do arrendatário)

Subsecção X – Do arrendamento para outros fins não habitacionais

- Artigo 1121º (Arrendamentos para outros fins)

III. A orientação geral que se pode colher é a de tornar mais paritária a posição dos contraentes e diminuir o alcance das normas limitadoras da liberdade contratual⁶, tal se testando nalguns aspectos, de que cumpre evidenciar estes dois mais significativos:

⁶ Como se pode ler no ponto n.º 7 do preâmbulo do diploma de aprovação do Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos (RNAU), “A manutenção de um sistema vinculinístico, que terá feito sentido na primeira metade do século XX, não prossegue, hoje, os objectivos de tutela das classes médias e das classes mais desfavorecidas. Antes perpetua distorções urbanísticas graves, com danos sociais e ambientais marcados, a que se pode acrescentar o subaproveitamento da riqueza nacional”.

- a variabilidade da duração do contrato, com prazo certo ou de duração indeterminada, aplicando-se a regra supletiva – e nalguns casos imperativa – dos prazos mínimo de três anos e máximo de 30 anos⁷; ou
- a livre fixação da renda como contraprestação da utilização do bem arrendado.

Tudo isto se resume bem no preâmbulo do diploma projectado, ao aí afirmar-se que “Neste circunstancialismo, queda uma solução: cindir o regime do arrendamento urbano. Para o futuro, os contratos celebrados seguirão um novo regime, marcado pela liberdade das partes e por um novo equilíbrio ditado pelas leis do mercado, favoráveis a rendas justas e acessíveis. Os contratos já existentes ou arrendamentos de pretérito manter-se-ão de acordo com o Regime do Arrendamento Urbano e demais legislação complementar”⁸.

IV. Do ponto de vista da respectiva aplicação temporal, expressamente se afirma que a nova legislação apenas abrange os contratos a celebrar a partir de 1 de Janeiro de 2005, nos termos do seu diploma preambular, o qual prevê duas relevantes disposições:

- “O RNAU aplica-se a todos os contratos de arrendamento urbano celebrados depois da sua entrada em vigor e, apenas, a eles, salvo o disposto no artigo 6º, nº 2, deste diploma”⁹; e
- “O RNAU entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 2005”¹⁰.

⁷ Cfr. o novo art. 1099º do Código Civil (CC).

⁸ Ponto nº 11 do preâmbulo do diploma preambular de aprovação do RNAU.

⁹ Art. 3º, nº 1, do diploma preambular de aprovação do RNAU.

¹⁰ Art. 6º do diploma preambular de aprovação do RNAU.

5. A agilização das acções de despejo do antigo Regime do Arrendamento Urbano (RAU)

I. Questão que também se apresenta complexa relaciona-se com a circunstância de o actual RAU não prever mecanismos mais expeditos de accionamento da acção de despejo.

Não é de admirar que se tenha sentido a necessidade de o RAU se modificar, permitindo aumentar a eficácia processual, nestes casos de índole patológica.

As disposições de Direito Processual Civil que se encontram presentes no RAU foram assim objecto de algumas modificações, que se afeiçoaram àqueles propósitos.

II. Uma dessas possibilidades reside na *transformação do contrato de arrendamento urbano em título executivo* bastante para dar o impulso logo ao processo executivo¹¹.

O preceito que consagra a natureza de título executivo do contrato de arrendamento tem a seguinte configuração: “Quando o despejo seja requerido com base no não pagamento de rendas, constitui título executivo bastante cópia do contrato de arrendamento acompanhada de cópia de notificação judicial avulsa, dirigida ao arrendatário, de onde resulte que o mesmo foi interpelado para sanar a mora, sob cominação de despejo imediato”¹².

¹¹ Que nós próprios tivemos ocasião de advogar em parecer jurídico, de 23 de Janeiro de 2003, a pedido do então Secretário de Estado da Habitação, Eng. Jorge Costa: “...pensamos haver todas as condições que logicamente fazem admitir que o contrato de arrendamento possa ser considerado um título executivo. (...) A nossa posição é assim favorável a essa mudança legislativa, sendo certo que o título jurídico do arrendamento, desde o RAU, se consubstancia num documento escrito”. Cfr. JORGE BACELAR GOUVEIA, *Novos rumos...*, pp. 47 e 48.

¹² Novo art. 56º-A, nº 1, do Regime do Arrendamento Urbano (RAU).

E esclarece-se a forma processual que a acção judicial segue, dentro das diversas modalidades possíveis: “O despejo segue, então, a forma de acção executiva para entrega de coisa certa, devendo o senhorio declarar, na petição competente, que não recebeu as rendas em mora”¹³.

III. A mesma intenção se retira do novo regime processual do recurso da acção de despejo, *entregando-se ao juiz um papel mais limitado na escolha do regime de subida do recurso interposto contra uma primeira decisão de despejo*.

A intenção é a de permitir que o recurso também possa sujeitar-se a um regime meramente devolutivo, nem todos os casos justificando a adopção de um regime suspensivo: “O juiz pode, todavia e a requerimento do autor, fixar um efeito meramente devolutivo, quando a apelação seja manifestamente dilatória ou quando o senhorio caucione, em termos condignos, todos os danos causados pela efectivação de um despejo que venha a ser revogado”¹⁴.

6. O regime de transição do RAU para o RNAU

I. O legislador ainda tem a intenção de permitir uma aplicação adaptada do RNAU aos contratos de arrendamento urbano já existentes – com a esdrúxula designação de “contratos de pretérito” – e estabelece-se um regime de Direito transitório material, que vai possibilitar uma gradual aproximação dos regimes.

Essa vem a ser a função de um outro diploma, que tem o seguinte

¹³ Novo art. 56º-A, nº 2, do RAU.

¹⁴ Novo nº 3 do art. 57º do RAU.

especioso propósito: “O presente diploma faculta a aplicação, aos contratos de pretérito, do regime dos novos arrendamentos urbanos”¹⁵.

II. Os esquemas possíveis que permitem a aplicação do RNAU aos contratos anteriormente celebrados podem ser:

- *por comum acordo*, sem quaisquer condicionamentos¹⁶;
- *por iniciativa unilateral do senhorio*, podendo o arrendatário opor-se em certas circunstâncias¹⁷; e
- *por iniciativa unilateral do arrendatário*, também o senhorio podendo objectar nalgumas circunstâncias¹⁸.

*A ideia geral é a de fazer cessar vinculismo na maior parte dos casos, colocando a relação jurídica arrendatícia mais consentânea com a característica de relação temporária – e não vitalícia ou duradoura – que acompanha o contrato de arrendamento*¹⁹.

III. Não se pense, porém, que em cada uma destas situações vigora um absoluto direito potestativo, do senhorio ou do inquilino, uma vez que o legislador estabeleceu um regime equilibrado.

No caso da denúncia pelo senhorio, ela só pode ser operativa a uma distância de seis anos, juntando o prazo de eficácia da comunicação com o prazo do contrato com a duração de três anos; por outro lado, há razões sociais que são atendidas, como a idade de 65 anos ou mais ou um rendimento anual líquido inferior a 13 500 euros.

¹⁵ Art. 2º do diploma de transição do RAU para o RNAU.

¹⁶ Cfr. o art. 3º do diploma de transição do RAU para o RNAU.

¹⁷ Cfr. os arts. 9º e ss. do diploma de transição do RAU para o RNAU.

¹⁸ Cfr. os arts. 15º e ss. do diploma de transição do RAU para o RNAU.

¹⁹ Quanto aos diferentes prazos do contrato de arrendamento em geral, bem como as diversas modalidades de denúncia dos mesmos, v. MARGARIDA GRAVE, *Regime do Arrendamento Urbano*, 2ª ed., Lisboa, 1999, pp. 65 e 66, e pp. 154 e ss.

III

A CONSTITUCIONALIDADE ORGANIZATÓRIA DA ELABORAÇÃO DO NOVO DIREITO DO ARRENDAMENTO URBANO

7. A Constituição como *norma normarum*

I. Entrando agora directamente nos aspectos da constitucionalidade organizatória da nova legislação do arrendamento urbano, *o primeiro aspecto a levar em conta é o da respectiva conformidade por referência às normas constitucionais que disciplinam a produção do poder legislativo.*

Assim é porque a CRP – como, de resto, qualquer Constituição – não tem apenas indicações materiais e valorativas, limitando a decisão do legislador, mas é também ela a disciplina para a promanação dessas mesmas decisões²⁰.

É por isso que a constitucionalidade também contém uma dimensão organizatória, tão fundamental quanto a dimensão material, que urge apreciar.

II. Mas a própria ideia de constitucionalidade organizatória está

²⁰ Sobre estes dois núcleos regulativos do Direito Constitucional, v., por todos, JORGE BACELAR GOUVEIA, *O estado de excepção no Direito Constitucional*, II, Coimbra, 1998, pp. 836 e ss., e *O Código do Trabalho...*, pp. 43 e ss.

longe de poder ser unitariamente entendida, já que se distribui por diversas facetas, igualmente operativas²¹:

- a *constitucionalidade orgânica stricto sensu*, que consiste na apreciação de questões de competência;
- a *constitucionalidade formal*, que visa apurar a conformidade da forma do acto relativamente às exigências constitucionais; e
- a *constitucionalidade procedimental*, em que se aquilata da perfeição do percurso trilhado até à produção do acto jurídico-público final.

III. De todas estas questões, interessa essencialmente a primeira, na medida em que é a que suscita maior melindre, sendo ela a modalidade que, por outra parte, se afigura melhor conhecida neste momento, quanto aos respectivos contornos.

A pergunta que se faz é saber se a opção escolhida se alinha dentro dos propósitos constitucionais nesta matéria, tratando-se de um exercício nacional de poder legislativo.

IV. O esquema a adoptar na legislação do arrendamento urbano é paralelamente relevante na dicotomia existente em Portugal entre o poder legislativo do Estado – exercido pela Assembleia da República e pelo Go-

²¹ A respeito desta classificação de constitucionalidade, que atende aos pressupostos e aos elementos do acto jurídico-público, v. MIGUEL GALVÃO TELES, *Direito Constitucional Português Vigente*, Lisboa, 1970, p. 89; MARCELO REBELO DE SOUSA, *O valor jurídico do acto inconstitucional*, I, Lisboa, 1988, pp. 139 e ss.; JORGE BACELAR GOUVEIA, *O valor positivo do acto inconstitucional*, Lisboa, 1992, pp. 23 e ss., *O estado de excepção...*, II, pp. 1227 e ss., e *O Código do Trabalho...*, p. 45; JORGE MIRANDA, *Manual de Direito Constitucional*, VI, Coimbra, 2001, pp. 33 e ss.; J. J. GOMES CANOTILHO, *Direito Constitucional e Teoria da Constituição*, 6ª ed., Coimbra, 2002, pp. 939 e ss.

verno – e o poder legislativo das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira – exercido pelas respectivas assembleias legislativas regionais²².

Aliás, nem sequer existe verdadeiramente uma unidade legiferante na República e regista-se a partilha da competência legislativa com as Regiões Autónomas, mediante o preenchimento de diversos pressupostos: um *positivo* – o do interesse específico regional – e outros *negativos* – cuja verificação implica a impossibilidade do poder legislativo regional.

No entanto, apenas faremos essa observação ao nível da produção da função legislativa do Estado, sem cuidar especificamente dos problemas que se suscitam no exercício da função legislativa por parte das Regiões Autónomas, que no nosso texto constitucional partilham de uma parcela do poder legislativo.

8. Os diversos tipos de competência legislativa estadual

I. A apreciação da constitucionalidade de um acto jurídico-públi-

²² Quanto à configuração do poder legislativo regional em geral, v. MARCELO REBELO DE SOUSA, *Direito Constitucional – Introdução à Teoria da Constituição*, Braga, 1979, pp. 147 e ss.; FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA, *As regiões autónomas na Constituição Portuguesa*, Coimbra, 1980, pp. 59 e ss.; EDUARDO PAZ FERREIRA, *As finanças regionais*, Lisboa, 1985, pp. 196 e ss.; ANTÓNIO VITORINO, *Os poderes legislativos das Regiões Autónomas na segunda revisão constitucional*, in *Legislação-Cadernos de Ciência da Legislação*, n.º 3, Janeiro-Março de 1992, pp. 26 e ss.; JOSÉ LUÍS PEREIRA COUTINHO, *Lei regional*, in *Dicionário Jurídico da Administração Pública*, V, Lisboa, 1993, pp. 402 e ss.; J. J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *Constituição da República Portuguesa anotada*, 3.ª ed., Coimbra, 1993, pp. 851 e ss.; JORGE BACELAR GOUVEIA, *Des collectivités locales en attente de région*, in AAVV, *Les collectivités décentralisées de l'Union Européenne* (org. de ALAIN DELCAMP), Paris, 1994, pp. 311 e ss., e *Autonomia regional, procedimento legislativo e confirmação parlamentar*, in *Novos Estudos de Direito Público*, II, Lisboa, 2002, pp. 31 e ss.; JORGE MIRANDA e JORGE BACELAR GOUVEIA, *O crédito bonificado à habitação e a Região Autónoma dos Açores*, in *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, XXXVII, n.º 1 de 1996, pp. 322 e ss.; JORGE MIRANDA, *Manual de Direito Constitucional*, III, 4.ª ed., Coimbra, 1998, pp. 317 e ss., e *Manual de Direito Constitucional*, V, 2.ª ed., Coimbra, 2000, pp. 182 e ss., e pp. 381 e ss.; J. J. GOMES CANOTILHO, *Direito Constitucional*..., pp. 801 e ss.

co, no plano dos pressupostos da respectiva edição, inclui determinar se a entidade que o aprova dispõe de competência para o fazer à luz do texto constitucional.

Por conseguinte, quase todas as Constituições do Mundo – não sendo a Portuguesa excepção e, bem pelo contrário, tendo todo cuidado nessa matéria – se ocupam da descrição dos órgãos do Estado que desfrutam de poder legislativo.

Claro que vão muito para além de uma mera afirmação generalizante desse poder público, porquanto essa descrição é de feição tipológica, por causa de dois principais factores:

- por um lado, o pluralismo dos órgãos com poder legislativo, na sequência de uma visão moderna da separação de poderes, obrigando à repartição de matérias legislativas entre si;
- por outro lado, a diversidade substantiva das matérias legislativas, tendo em atenção o enorme crescimento do Direito, cada vez com mais normas e cada vez sobre os mais variados assuntos.

Quer isso dizer que a análise da competência legislativa para aprovar certo acto jurídico-público se afirma em função das normas constitucionais que analisam a questão.

II. Ao nível do Estado, *a regra geral é a de que a competência legislativa se encontra simultaneamente atribuída à Assembleia da República e ao Governo*²³.

Simplesmente, é ainda necessário reparar no modo por que se reparte a competência legislativa entre esses dois órgãos, existindo três orientações:

²³ Em relação ao exercício da função legislativa no Direito Constitucional Português, v. MARCELO REBELO DE SOUSA, *Direito Constitucional...*, pp. 254 e ss.; JORGE MIRANDA, *Manual...*, V, pp. 123 e ss.; J. J. GOMES CANOTILHO, *Direito Constitucional...*, pp. 707 e ss.

- a *competência legislativa concorrencial* – qualquer dos órgãos pode legislar, sendo esta a regra geral;
- a *competência legislativa parlamentar* – só o órgão parlamentar pode legislar;
- a *competência legislativa governamental* – só o órgão governamental pode legislar.

III. A segunda modalidade mencionada é, por seu lado, susceptível de uma bipartição, consoante o órgão que exerça a respectiva competência:

- ou só a Assembleia da República – *reserva absoluta de competência legislativa*;
- ou também o Governo, mediante uma prévia e bastante autorização legislativa – *reserva relativa de competência legislativa*²⁴.

9. A correcta opção pela competência legislativa autorizada

I. A leitura que fazemos dos diversos anteprojectos que foram submetidos à nossa consideração em matéria de arrendamento urbano mostra a opção de fundo por uma competência legislativa autorizada, que se desdobra em dois momentos distintos, como é próprio desta modalidade de competência legislativa estadual:

- a *lei de autorização legislativa*, a produzir pela Assembleia da República; e
- os *vários decretos-leis autorizados*, que se prevê serem segregados no exercício dessa competência legislativa delegada.

²⁴ Cfr., respectivamente, os arts. 164º e 165º da Constituição da República Portuguesa (CRP).

São estes dois, pois, os pilares fundamentais da apreciação de constitucionalidade competencial que os diversos anteprojectos nos suscitam.

II. A conformação da autorização legislativa joga-se apenas num dos sectores de competência, a designada competência legislativa “relativamente reservada” da Assembleia da República, tipificada no art. 165º da CRP, que tem exactamente por epígrafe “Reserva relativa de competência legislativa”.

Dentro dessa delimitação material, a CRP exige que essa autorização se faça dentro de balizas e, ao invés, se não faça em branco, de acordo com estas quatro básicas orientações²⁵:

- *o objecto*: a matéria que representa o núcleo em que permite o Governo legislar;
- *a extensão*: as balizas materiais, dentro daquele conteúdo, em que se pode enquadrar a definição da legislação;
- *o sentido*: as directrizes da alteração da legislação, não sendo suficiente mudar, mas carecendo-se de uma finalidade para se mudar num dado rumo; e
- *a duração*: o período durante o qual o Governo pode legislar, pois não se justifica que o possa fazer indefinidamente.

III. Relativamente ao anteprojecto de lei de autorização legislativa, a resposta mostra-se nitidamente positiva porque é o próprio texto da CRP

²⁵ Quanto à configuração das leis de autorização legislativa em geral, v. J. J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *Constituição...*, pp. 677 e ss.; JORGE MIRANDA, *Manual...*, V, pp. 305 e ss.; J. J. GOMES CANOTILHO, *Direito Constitucional...*, pp. 757 e ss.

a esclarecer que inclui na reserva relativa de competência legislativa da Assembleia da República o “Regime geral do arrendamento rural e urbano”²⁶.

Quanto ao segundo conjunto de exigências, da leitura do texto da lei de autorização legislativa não se detectam quaisquer desconformidades, uma vez que a lei de autorização legislativa se adequa bem àquelas quatro mencionadas exigências:

- o *objecto*: é definido no preceito inicial, no qual se afirma que “É concedida ao Governo autorização para alterar o regime do arrendamento urbano”²⁷;
- a *extensão*: encontra-se logo explicitada no preceito seguinte, que segmenta os domínios que ficam abrangidos dentro do conceito geral de arrendamento urbano, estabelecendo-se que “As alterações a introduzir ao abrigo da presente autorização legislativa devem obedecer às directrizes seguintes...”²⁸;
- a *duração*: é assinalada no último dos preceitos, nos seguintes termos: “A presente alteração legislativa é válida por 180 dias, podendo ser usada uma ou mais vezes”²⁹;
- o *sentido*: regista-se em três longos preceitos, nos quais se fixam dezenas de directrizes a seguir pelo Governo em cada matéria, prescrevendo-se no primeiro deles que “O regime dos novos arrendamentos urbanos será ordenado de acordo com os parâmetros da actual Ciência do Direito, de cariz nacional, devendo obedecer às seguintes orientações...”³⁰;

²⁶ Art. 165º, nº 1, al. h), da CRP. Sobre o sentido desta alínea, v., por todos, J. J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *Constituição...*, pp. 673 e 674.

²⁷ Art. 1º do diploma da lei de autorização legislativa.

²⁸ Art. 2º do diploma da lei de autorização legislativa.

²⁹ Art. 8º do diploma da lei de autorização legislativa.

³⁰ Art. 3º e também os arts. 4º e 5º do diploma da lei de autorização legislativa.

IV. A leitura de cada um dos diplomas, que depois o Governo fará aprovar no uso da autorização legislativa concedida, do mesmo modo não levanta dúvidas de inconstitucionalidade, porquanto escrupulosamente respeitam estes marcos, cada um deles obedecendo ao sentido da lei de autorização legislativa.

O único parâmetro que neste momento não permite resposta reside na duração da autorização legislativa, pois que não sabemos em que momento se fará a produção dos decretos-leis autorizados, embora seja um elemento de fácil verificação.

IV

A CONSTITUCIONALIDADE MATERIAL DA APLICAÇÃO RETROACTIVA MÍNIMA DO NOVO DIREITO DO ARRENDAMENTO URBANO

10. A retroactividade mínima da aplicação transitória do RNAU

I. A outra dimensão de constitucionalidade que se suscita neste estudo – e certamente a que é mais relevante e difícil – diz respeito à conclusão quanto à conformidade constitucional da aplicação de certas disposições do RNAU aos contratos de arrendamento já celebrados, numa data anterior.

Obviamente que esta conclusão assenta no pressuposto de que a legislação em causa tem uma parcial aplicação retroactiva, o que se afirma ser, de resto, um seu propósito determinante, sob pena de não poder levar por diante boa parte dos seus objectivos reformistas.

Mas antes de propriamente se aquilatar da constitucionalidade material da legislação em causa, interessa averiguar, com rigor, os termos da aplicação retroactiva dessa legislação, sendo certo que esta é uma problemática delicada na Teoria Geral do Direito e na Dogmática do Direito Constitucional.

II. O primeiro passo para se assinalar os termos da aplicação retroactiva da lei nova – seja ela qual for, inclusivamente a lei sobre o arrendamento urbano – é a definição do âmbito desse intuito aplicativo por alusão aos factos e aos efeitos jurídicos que ficam sendo abrangidos.

Não se pode por isso estranhar que este tenha sido um frutuoso debate ocorrido na Teoria Geral do Direito, no ponto da aplicação das leis no tempo, digladiando-se classicamente duas teorias³¹:

- a teoria dos *direitos adquiridos*: segundo este entendimento, a lei nova seria retroactiva se atingisse posições subjectivas já criadas antes da sua entrada em vigor; e
- a teoria do *facto passado*: de acordo com este entendimento, o sentido da aplicação retroactiva residiria na abrangência da lei nova aos factos jurídicos que pertencem ao passado ou aos efeitos que lhes estariam associados.

Apesar de ser hoje esta segunda teoria a dominante, pode referir-se casos de combinação entre elas, ainda que seja decisivo o sentido retroactivo que se possa atribuir a cada aplicação legislativa³².

III. Numa perspectiva geral, a relação entre a lei nova e a lei antiga assenta no decisivo dualismo que acompanha as situações da vida juridicamente relevantes entre:

- *os factos jurídicos*: os acontecimentos que determinam efeitos jurídicos; e
- *os efeitos jurídicos*: as consequências jurídicas que advêm daqueles factos, dos quais se desprendem e, por vezes, se prolongam, como posições jurídicas.

³¹ Cfr. J. BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, Coimbra, 1983, p. 232; JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *O Direito – Introdução e Teoria Geral*, 11^a ed., Coimbra, 2001, pp. 543 e ss.

Na doutrina estrangeira, v., por todos, LUDWIG ENNECCERUS e HANS CARL NIPPERDEY, *Derecho Civil – parte general*, I, 2^a ed., Barcelona, 1953, pp. 231 e ss.

³² Sobre a aplicação retroactiva da lei em geral, v. J. BAPTISTA MACHADO, *Introdução...*, pp. 226 e ss.; RITA AMARAL CABRAL, *Retroactividade*, in *Dicionário Jurídico da Administração Pública*, VII, Lisboa, 1996, pp. 288 e ss.; JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *O Direito...*, pp. 529 e ss.

Ora, o mesmo vem a suceder com o arrendamento urbano, pois que do ponto de vista da comunidade, que é a sua destinatária, igualmente faz sentido aquela fundamental dicotomia entre:

- *os contratos de arrendamento*: que são manifestações de vontade que permitem a criação de uma relação jurídica locatícia, sendo o seu facto jurídico; e
- *os direitos e deveres próprios do arrendamento urbano*, que consistem no gozo temporário de um prédio urbano, mediante o pagamento de uma retribuição, que tem o nome de renda, que corporizam os efeitos daquele facto.

Tudo isto se confirma no próprio conceito legal de arrendamento³³, em que se descreve a locação como “...o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”³⁴.

IV. Perante esta apresentação da dinâmica contratual que é própria do arrendamento urbano, como é que se avalia da existência de uma aplicação retroactiva da legislação em preparação?

A resposta só faz sentido, não para toda essa legislação, tal como propositadamente a apresentámos, mas apenas para a legislação que modifica pontualmente o actual RAU ou permite transitar do RAU para o RNAU.

Relativamente ao RNAU, directamente aplicável, nenhuma questão de aplicação retroactiva se põe, dado que só visa contratos celebrados depois da sua entrada em vigor.

³³ A respeito do contrato de arrendamento em geral, v. MARGARIDA GRAVE, *Regime...*, pp. 45 e ss.; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Direito das Obrigações – contratos*, 2ª ed., Coimbra, 2001, pp. 251 e ss.; JORGE PINTO FURTADO, *Manual...*, pp. 147 e ss.

³⁴ Art. 1022º do Código Civil (CC).

V. As modificações que esparsamente se prevêem no actual RAU não suscitam dúvidas de maior, pelo que por aqui nos quedamos: a questão do título executivo, operando-se ainda antes de se iniciar a acção de despejo, nenhum problema coloca de aplicação no tempo de uma lei processual, neste aspecto com uma qualidade processual definida sempre previamente ao começo de qualquer acção judicial.

Já o regime de transição do RAU para o RNAU não se entremostra tão simples, pelo que importa observar algumas das suas particularidades.

Certamente que não estará em causa atingir o próprio contrato de arrendamento, nas suas condições formais e materiais de validade, porque o mesmo se preserva, nem sequer essa hipotética aplicação retroactiva se revelaria alguma vez útil ou mesmo possível.

Do que se trata, portanto, é apenas de atingir alguns dos efeitos jurídicos que nasceram antes da nova lei entrar em vigor, os quais se projectam para o futuro, sendo disciplinados de um modo diverso, nem sequer se colocando em causa os efeitos jurídicos já definitivamente produzidos.

VI. A consequência fundamental a considerar tem como pano de fundo o problema de ser possível, ao abrigo do RNAU, a denúncia contratual, sem que o inquilino à mesma se possa opor, com as naturais desvantagens que resultam:

- no encurtamento de um contrato de arrendamento urbano que era vinculístico, passando a ter a duração máxima, *grosso modo*, de seis anos mais;
- num aumento da renda por actualização, no caso de o arrendatário ter idade superior a 65 anos, situação em que a primeira hipótese de cessação por denúncia não pode funcionar, embora o inquilino fique a beneficiar do regime da renda apoiada.

VII. Tem esta específica situação de aplicação da lei nova aos contratos já celebrados teor retroactivo?

Estamos em crer que sim, embora numa *retroactividade mínima*, uma vez que:

- o contrato de arrendamento, como facto jurídico, mantém-se intocado;
- não são afectados efeitos jurídicos que já foram produzidos, como é o caso das rendas já periodicamente pagas ou do anterior uso do bem;
- só fica ampliada a limitação de o senhorio não poder fazer a denúncia nos arrendamentos vinculísticos, passando a poder fazê-lo, embora num futuro de médio prazo e com a sujeição a certas condições, num direito de exercício limitado.

*Esta retroactividade mínima consiste na modificação, para relações arrendatícias já existentes, do direito à renovação automática, que pode não operar naqueles circunstancialismos, podendo o senhorio accionar mecanismos de denúncia dessa relação jurídica*³⁵.

Quer isto dizer que um direito – o arrendamento vinculístico, nascido originariamente ou supervenientemente criado por lei imperativa – se modifica no seu percurso, ainda que a respectiva extinção só aconteça no futuro.

Naturalmente que esta alteração dos arrendamentos urbanos de vinculísticos para temporários tem fundas implicações na representação

³⁵ A que JOÃO BAPTISTA MACHADO (*Introdução...*, p. 227) chama de retroactividade normal, dando até exemplos próximo do caso em apreço: “Por fim, podemos referir a retroactividade normal, que respeita os efeitos de direito já produzidos pela SJ sob a LA. Tal a retroactividade que se verificaria se a LN viesse a estabelecer um prazo mínimo mais longo para os arrendamentos rurais e mandasse aplicar esse prazo aos contratos em curso no momento do seu IV; ou se a LN viesse reduzir o máximo da taxa legal de juros e se declarasse aplicável aos juros dos contratos de mútuo em curso no momento do seu IV, relativamente aos juros que se viessem a vencer no futuro”.

social e económica da relação de arrendamento, sobretudo no âmbito do arrendamento para habitação.

VIII. Dentro das diversas modalidades possíveis de retroactividade, chega-se assim à conclusão de que se está perante a mais suave de todas as retroactividades que é possível conceber, sendo as restantes modalidades excluídas³⁶.

É o que acontece com a *retroactividade total ou máxima*, na qual se atingem mesmo os efeitos protegidos pelo caso julgado material, que não estão em causa, mesmo que eventualmente consolidados por título equivalente.

Como também é isso o que sucede com a *retroactividade intermédia* que atinja efeitos que já se tenham extinguido ou produzido ao abrigo dos respectivos factos jurídicos.

A retroactividade que está em causa é mínima porque apenas tolhe os efeitos jurídicos dos contratos de arrendamento, certamente celebrados no passado, mas que se prolongam para o futuro, a partir de certo momento beneficiando de um regime diferenciado no tocante à respectiva denúncia unilateral.

11. A genérica permissão constitucional da retroactividade das leis e as suas excepções materiais; o art. 12º do Código Civil em especial

I. Passando para o mais relevante campo da análise da constitucionalidade material, os novos diplomas a respeito do arrendamento urbano requerem uma primeira interrogação na confrontação do seu âm-

³⁶ Quanto a estas diversas espécies de aplicação retroactiva, v. J. BAPTISTA MACHADO, *Introdução...*, pp. 226 e 227; RITA AMARAL CABRAL, *Retroactividade*, pp. 286 e 287; JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *O Direito...*, p. 556.

bito retroactivo de aplicação com os ditames constitucionais, nos exactos termos em que mostrámos a respectiva pertinência.

Ao contrário do que muitas vezes se pensa, o *texto constitucional português não tem qualquer orientação geral que proíba a aplicação retroactiva das leis, pelo que se deve considerar que, bem ao invés, existe um princípio geral de livre aplicação das leis no tempo*³⁷, de harmonia com a melhor prossecução do interesse público que o poder legislativo, democraticamente legitimado, deve realizar.

Obviamente que seria grosseiro pensar que a CRP se tornou insensível a esta matéria, derivando logo do bom senso que em certas situações não se julgaria viável a aplicação retroactiva de certas leis. *Essa é, porém, uma orientação específica para certas matérias e em certas circunstâncias, as quais, todas juntas, não permitem erigir qualquer princípio geral contrário.*

Como bem afirma JOÃO BAPTISTA MACHADO, “Nas Constituições modernas, porém, o princípio da não retroactividade não assume foros de princípio constitucional, a não ser num domínio específico: no domínio do Direito Penal. Significa isto que, fora deste domínio, o legislador ordinário não está constitucionalmente impedido de conferir retroactividade às leis que edita, salvo se através da retroactividade vier a violar direitos fundamentais constitucionalmente tutelados ou qualquer outro princípio ou garantia constitucional.”³⁸.

II. Tradicionalmente, o Direito Constitucional Português tem precipitado as suas *preocupações de irretroactividade nalgumas orientações*

³⁷ Dando a entender existir este contrário princípio geral no Direito Constitucional Português, RITA AMARAL CABRAL, *Retroactividade*, p. 288; JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *O Direito...*, p. 535; JORGE BACELAR GOUVEIA, *O estado de excepção...*, II, p. 1013. Apenas dubitativamente, J. J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *Constituição...*, p. 153, dizendo ainda J. J. GOMES CANOTILHO (*Direito Constitucional...*, p. 454) que o princípio da irretroactividade existe inequivocamente no domínio das restrições aos direitos, liberdades e garantias.

³⁸ J. BAPTISTA MACHADO, *Introdução...*, p. 228.

*regulativas específicas*³⁹, as quais importa recensear do ponto de vista do caso que ora estamos analisando:

- a *confiança jurídica como dimensão ínsita no Estado de Direito*⁴⁰;
- a *irretroactividade das leis restritivas de direitos, liberdades e garantias*⁴¹;
- a *irretroactividade da lei penal incriminadora*⁴²;
- a *irretroactividade da lei penal processual, através do princípio do juiz natural*⁴³;
- a *irretroactividade da lei fiscal de tributação positiva*⁴⁴; e
- a *irretroactividade dos efeitos da declaração da inconstitucionalidade havendo a formação do caso julgado material*⁴⁵.

Como se percebe, nem todas estas diversas hipóteses se afiguram pertinentes à nossa matéria, pelo que só daremos mais atenção àquelas que são directamente relevantes, como é o caso das (i) leis restritivas dos direitos, liberdades e garantias e do (ii) princípio do Estado de Direito na sua dimensão de confiança jurídica.

³⁹ No tocante à relevância constitucional da aplicação retroactiva das leis em geral, v. RITA AMARAL CABRAL, *Retroactividade*, pp. 287 e ss.; JORGE BACELAR GOUVEIA, *O estado de excepção...*, II, pp. 1013 e ss., e *A irretroactividade da norma fiscal na Constituição Portuguesa*, in *Estudos de Direito Público*, I, Cascais, 2000, pp. 273 e ss.; JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *O Direito...*, pp. 537 e ss.; J. J. GOMES CANOTILHO, *Direito Constitucional...*, pp. 260 e ss.

⁴⁰ Cfr. o art. 2º da CRP.

⁴¹ Cfr. o art. 18º, nº 3, da CRP.

⁴² Cfr. o art. 29º, nºs 1 e 3, da CRP, em cujos termos se preceitua, respectivamente, o seguinte: “Ninguém pode ser sentenciado criminalmente senão em virtude de lei anterior que declare punível a acção ou a omissão, nem sofrer medida de segurança cujos pressupostos não estejam fixados em lei anterior”; “não podem ser aplicadas penas ou medidas de segurança que não estejam expressamente cominadas em lei anterior”.

⁴³ Cfr. o art. 32º, nº 9, da CRP, no qual se dispõe que “Nenhuma causa pode ser subtraída ao tribunal cuja competência esteja fixada em lei anterior”.

⁴⁴ Cfr. o art. 103º, nº 3, da CRP, aí se dizendo que “Ninguém pode ser obrigado a pagar impostos que não hajam sido criados nos termos da Constituição, que tenham natureza retroactiva ou cuja liquidação e cobrança se não façam nos termos da lei”.

⁴⁵ Cfr. o art. 282º, nº 4, da CRP, em que se estabelece que “Ficam ressalvados os casos julgados, salvo decisão em contrário do Tribunal Constitucional quando a norma respeitar a matéria penal, disciplinar ou de ilícito de mera ordenação social e for de conteúdo menos favorável ao arguido”.

III. No que diz respeito às outras orientações, não pensamos que possam subsistir muitas dúvidas a respeito da sua irrelevância, o que, todavia, se deve directamente comprovar.

No que respeita à legislação penal e processual penal, estamos em domínio totalmente estranho, pois que a legislação do arrendamento urbano em nada se aproxima da problemática penal e processual penal⁴⁶.

O mesmo se diga da não aplicação retroactiva da lei fiscal, expressamente aditada na revisão constitucional de 1997, a qual também não se relaciona com a legislação do arrendamento⁴⁷.

Essa é ainda uma conclusão firme no que diz respeito à garantia do caso julgado na medida em que não se enfrenta qualquer situação de declaração de inconstitucionalidade – ou outra hipótese equivalente – que suscite a aplicação daquela norma constitucional.

IV. Antes de averiguarmos a resposta que colhemos da CRP, não podemos deixar de observar o que, sobre esta matéria, nos diz o CC, num dos seus mais relevantes artigos:

⁴⁶ Sobre a irretroactividade da lei penal em geral, v. J. BAPTISTA MACHADO, *Introdução...*, pp. 228 e ss.; TERESA PIZARRO BELEZA, *Direito Penal*, I, 2ª ed., Lisboa, 1985, p. 383; MANUEL CAVALEIRO DE FERREIRA, *Lições de Direito Penal – parte geral*, I, Lisboa, 1992, pp. 66 e ss.; GERMANO MARQUES DA SILVA, *Direito Penal Português – parte geral*, I, Lisboa, 1997, pp. 258 e ss.; AMÉRICO A. TAIPA DE CARVALHO, *Sucessão de leis penais*, 2ª ed., Coimbra, 1997, pp. 65 e ss.; JORGE BACELAR GOUVEIA, *O estado de excepção...*, II, pp. 922 e ss.

⁴⁷ Quanto à não aplicação retroactiva da lei fiscal, v. ANTÓNIO L. DE SOUSA FRANCO, *A revisão da Constituição Económica*, in *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 42, Lisboa, Setembro-Dezembro de 1982, pp. 29 e 30; PEDRO SOARES MARTÍNEZ, *Direito Fiscal*, 5ª ed., Coimbra, 1993, pp. 152 e ss.; J. J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *Constituição...*, pp. 459 e 460; JORGE BACELAR GOUVEIA, *A irretroactividade...*, pp. 258 e ss.; DIOGO LEITE DE CAMPOS e MÓNICA HORTA NEVES LEITE DE CAMPOS, *Direito Tributário*, 2ª ed., Coimbra, 2000, pp. 219 e ss.; J. L. SALDANHA SANCHES, *Manual de Direito Fiscal*, 2ª ed., Coimbra, 2002, pp. 86 e ss.; JOSÉ CASALTA NABAIS, *Direito Fiscal*, 2ª ed., Coimbra, 2003, pp. 223 e ss.

- “A lei só dispõe para o futuro; ainda que lhe seja atribuída eficácia retroactiva, presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular”⁴⁸;
- “Quando a lei dispõe sobre as condições de validade substancial ou formal de quaisquer factos ou sobre os seus efeitos, entende-se, em caso de dúvida, que só visa os factos novos; mas, quando dispuser directamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhes deram origem, entender-se-á que a lei abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor”⁴⁹.

Daqui se conclui que, por aplicação do CC, se obtém uma orientação favorável à retroactividade mínima que estamos a enfrentar, uma vez que o caso em análise corresponde à segunda parte do respectivo art. 12º.

É verdade que nestas e noutras matérias atinentes às fontes do Direito não é o CC que dita qualquer solução, mas acima de tudo a CRP, que é a lei suprema do nosso ordenamento jurídico, enquanto o CC é apenas uma lei ordinária, com a agravante de ser pré-constitucional.

Mas isso não significa que o seu contributo possa ser desconsiderado e no caso em apreço, para além das eventuais orientações constitucionais aplicáveis, o CC também depõe favoravelmente na admissão da presente retroactividade mínima.

12. A irretroactividade das leis restritivas de direitos, liberdades e garantias

I. Dentro das diversas situações de relevância constitucional da não

⁴⁸ Art. 12º, nº 1, do CC.

⁴⁹ Art. 12º, nº 2, do CC.

aplicação retroactiva de normas jurídicas, a primeira que merece a nossa atenção é a que se estabelece em matéria de regime específico dos direitos, liberdades e garantias, aí se dizendo o seguinte: “As leis restritivas de direitos, liberdades e garantias têm de revestir carácter geral e abstracto e não podem ter efeito retroactivo, nem diminuir a extensão e o alcance do conteúdo essencial dos preceitos constitucionais”⁵⁰.

Extraí-se a orientação de que as leis que sejam restritivas desta classe de direitos fundamentais não podem ter efeitos retroactivos.

Só que esta aparente simplicidade na proposição escamoteia três grandes questões que se deve autonomamente solucionar⁵¹:

- tratar-se de um direito, liberdade e garantia como objecto do efeito a impor;
- estar em causa um efeito de tipo restritivo; e
- ser uma retroactividade adequada aos termos proibitivos que subjazem ao correspondente preceito constitucional.

II. Em relação ao objecto dos efeitos a aplicar retroactivamente, não parece que possam restar dúvidas acerca da respectiva qualificação sob o ponto de vista dos direitos, liberdades e garantias⁵²: *um direito económi-*

⁵⁰ Art. 18º, nº 3, da CRP.

⁵¹ Quanto ao regime da restrição dos direitos, liberdades e garantias em geral, v. J. J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *Fundamentos da Constituição*, Coimbra, 1991, pp. 133 e ss., e *Constituição...*, pp. 144 e ss.; JORGE BACELAR GOUVEIA, *Os direitos fundamentais atípicos*, Lisboa, 1995, pp. 455 e ss., e *Regulação e limites dos direitos fundamentais*, in *Novos Estudos de Direito Público*, II, Lisboa, 2002, pp. 101 e ss.; MARCELO REBELO DE SOUSA e JOSÉ MELO ALEXANDRINO, *Constituição da República Portuguesa comentada*, Lisboa, 1999, pp. 98 e 99; JORGE MIRANDA, *Manual de Direito Constitucional*, IV, 3ª ed., Coimbra, 2000, pp. 328 e ss.; JOSÉ CARLOS VIEIRA DE ANDRADE, *Os direitos fundamentais na Constituição Portuguesa de 1976*, 2ª ed., Coimbra, 2001, pp. 288 e ss.; J. J. GOMES CANOTILHO, *Direito Constitucional...*, pp. 448 e ss.

⁵² No que tange ao conceito de direito, liberdade e garantia, v. J. J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *Constituição...*, pp. 110 e ss.; JORGE BACELAR GOUVEIA, *Os direitos fundamentais atípicos*, pp. 415 e ss., *A Declaração Universal dos Direitos do Homem e a*

co de uso de um bem, genericamente reconduzível ao direito de propriedade, neste caso o gozo de um prédio urbano ou fracção em regime arrendatício por parte do inquilino.

Naturalmente que para essa conclusão nem sequer é necessário discutir se os direitos e deveres decorrentes do contrato de arrendamento urbano se aproximam ou não dos direitos de cunho real: estamos em crer que a protecção constitucional dada pelo direito de propriedade se destina compreensivamente a proteger os direitos de natureza económica, independentemente da respectiva configuração sob o prisma da clássica contraposição direitos de crédito *versus* direitos reais.

Também não julgamos insuperáveis as dificuldades que possam emergir do facto de o direito de propriedade⁵³ não estar sistematicamente integrado no título II da Parte I da CRP, reservado aos direitos, liberdades e garantias. É que o texto constitucional admite outros tipos de direitos, liberdades e garantias – direitos, liberdades e garantias não enumerados – fora do catálogo que ali se contém⁵⁴. E vem a ser pacificamente este o caso do direito de propriedade privada, como unanimemente a doutrina portuguesa considera⁵⁵. Não se pode ter hesitações de que os direitos envolvi-

Constituição Portuguesa, in AAVV, *Ad Uno Ad Omnes – 75 Anos da Coimbra Editora*, Coimbra, 1998, pp. 958 e ss.; *O estado de excepção...*, II, pp. 867 e ss.; *Os direitos de participação dos representantes dos trabalhadores na elaboração da legislação laboral*, in AAVV, *Estudos do Instituto de Direito do Trabalho*, I, Lisboa, 2001, pp. 146 e ss.; e *Ensinar Direito Constitucional*, Coimbra, 2003, p. 419; MARCELO REBELO DE SOUSA e JOSÉ DE MELO ALEXANDRINO, *Constituição...*, pp. 94 e 95; JORGE MIRANDA, *Manual...*, IV, pp. 139 e ss.; JOSÉ CARLOS VIEIRA DE ANDRADE, *Os direitos fundamentais...*, pp. 178 e ss.; J. J. GOMES CANOTILHO, *Direito Constitucional...*, pp. 398 e ss.

⁵³ Enunciado no art. 62º, nº 1, da CRP, no qual se preceitua que “A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição”.

⁵⁴ Conforme se pode ver no art. 17º da CRP, ao nele se prescrever que “O regime dos direitos, liberdades e garantias aplica-se aos enunciados no título II e aos direitos fundamentais de natureza análoga”.

⁵⁵ Considerando o direito de propriedade como um direito, liberdade e garantia, não obstante se situar fora do título II da parte I da CRP, de entre outros contributos, v. RUI MEDEIROS, *Ensaio sobre a responsabilidade civil do Estado por actos legislativos*, Coimbra, 1992, pp. 121 e ss.; J. J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *Constituição...*, pp. 330 e 331; JOSÉ

dos no arrendamento, sendo avaliáveis em dinheiro, nitidamente o integram⁵⁶.

III. Outro requisito que também se exige nesta primeira específica aplicação da orientação constitucional em matéria de irretroactividade é *a necessidade de estarem em causa normas restritivas dos direitos, liberdades e garantias que sejam objecto da aplicação deste regime*.

Não sendo este segundo aspecto tão óbvio quanto o primeiro, não deixa de ser igualmente fácil demonstrar a existência de um efeito de tipo restritivo, juntamente com o primeiro a preencher a previsão da norma em causa.

Mas esta é uma conclusão que só se afigura válida de um dos pontos de vista em questão: *a posição do arrendatário, nas cláusulas que admitem que a duração do contrato ou o montante da renda possa ser modificado, que assim é penalizado nos seus interesses, sem que a posição deste possa ter qualquer força impeditiva, consistindo no exercício de um direito potestativo que fica limitado na sua longevidade e configuração*.

O certo, porém, é que importa levar em consideração a posição do locador, para quem o desaparecimento de qualquer impedimento à modificação do direito à renda ou à durabilidade do contrato se afigura um efeito ampliativo, e não já restritivo. Se a perspectiva do sujeito contratual se inverter, estamos em face de um efeito que já não se pode qualificar de restritivo.

MANUEL SÉRVULO CORREIA e JORGE BACELAR GOUVEIA, *Direito do Ordenamento do Território e Constituição – parecer de Direito*, Coimbra, 1998, pp. 122 e ss.; MARCELO REBELO DE SOUSA e JOSÉ DE MELO ALEXANDRINO, *Constituição...*, p. 169; JORGE MIRANDA, *Manual...*, IV, pp. 522 e ss.; JOSÉ CARLOS VIEIRA DE ANDRADE, *Os direitos fundamentais...*, p. 81.

⁵⁶ Assim, nesta acepção ampla que deve transcender os apertados limites da propriedade enquanto direito real máximo, J. J. GOMES CANÓTILO e VITAL MOREIRA, *Constituição...*, pp. 332 e 333; JOSÉ MANUEL SÉRVULO CORREIA e JORGE BACELAR GOUVEIA, *Direito do Ordenamento...*, pp. 106 e ss.; MARCELO REBELO DE SOUSA e JOSÉ DE MELO ALEXANDRINO, *Constituição...*, pp. 168 e 169.

IV. Resta ainda averiguar da existência de um efeito restritivo que seja considerado proibido pela estatuição da norma constitucional, sob a óptica específica da sua aplicação temporal.

O sentido proibitivo da disposição constitucional é o de evitar que os cidadãos sejam prejudicados pela aplicação de medidas ablativas que se projectam sobre o passado, cujo destino já não está nas suas mãos.

A doutrina portuguesa que se tem debruçado sobre esta matéria não tem feito qualquer distinção, dando a entender que qualquer retroactividade se afigura absolutamente proscrita:

- RITA AMARAL CABRAL: “E o art. 18º, nº 3, também da Constituição veda, igualmente, a retroactividade no tocante a «leis restritivas dos direitos, liberdades e garantias»”⁵⁷;
- MARCELO REBELO DE SOUSA e JOSÉ DE MELO ALEXANDRINO: “No nº 3, aparecem ainda outros requisitos das leis restritivas: i) o de deverem revestir carácter geral e abstracto, isto é, serem normativas; ii) o de não poderem ter efeito retroactivo, total ou parcial; iii) e o de não poderem afectar o conteúdo essencial dos preceitos consagradores dos direitos, liberdades e garantias, que o mesmo é dizer o conteúdo essencial destes”⁵⁸;
- JORGE MIRANDA: “Não pode haver não só leis restritivas totalmente retroactivas (ou seja: que se apliquem a situações e relações já esgotadas) mas também leis restritivas parcialmente retroactivas (quer dizer: que se apliquem a situações vindas do passado e ainda não terminadas)”⁵⁹.

V. A verdade, porém, é que importa distinguir entre diversos graus

⁵⁷ RITA AMARAL CABRAL, *Retroactividade*, p. 288.

⁵⁸ MARCELO REBELO DE SOUSA e JOSÉ DE MELO ALEXANDRINO, *Constituição...*, p. 99.

⁵⁹ JORGE MIRANDA, *Manual...*, IV, p. 339.

de retroactividade, uma vez que não parece que todo e qualquer tipo de retroactividade esteja proibido.

Estamos em crer que a proibição ínsita no texto constitucional impede a retroactividade máxima e intermédia, mas já torna possível a retroactividade mínima, sendo certo que a modificação apenas se projecta para o futuro, ainda que num direito que se efectivou no passado prévio à entrada em vigor da norma.

A proibição da aplicação retroactiva das leis restritivas de direitos, liberdades e garantias não vale, assim, como total, mas deve ser substancialmente matizada com uma ponderação que deve ser fornecida por outras bitolas de apreciação material que se extraem do sistema constitucional, no tocante ao específico ponto da operatividade do princípio da prospectividade, incluindo uma relevante indicação de proporcionalidade, segundo uma retórica argumentativa complementar mais substancialista.

Só podemos concordar com JOSÉ JOAQUIM GOMES CANOTILHO, cuja lição importa reter: “É óbvio que esta retroactividade, em matéria de leis restritivas de direitos, liberdades e garantias, é inconstitucional, o que, de resto, já resultava dos princípios da protecção da confiança e da segurança jurídica. Todavia, também a retrospectividade – tomada em consideração de factos anteriores à entrada em vigor da lei – não pode deixar de ser inconstitucional, precisamente quando é arbitrária ou restringe direitos, liberdades e garantias”⁶⁰.

O mesmo entendimento é eloquentemente partilhado por JOSÉ CARLOS VIEIRA DE ANDRADE: “Embora esta proibição de eficácia retroactiva pretenda ser *absoluta* – tendo em conta o princípio geral da não

⁶⁰ J. J. GOMES CANOTILHO, *Direito Constitucional...*, p. 454. O mesmo dizem J. J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA (*Constituição...*, p. 153), para quem as leis restritivas não podem aplicar-se “...a situações ou actos passados mas antes e apenas aos verificados ou praticados após a sua entrada em vigor.”, depois acrescentando que “A razão de ser deste requisito está intimamente ligada à ideia de protecção da confiança e da segurança aos cidadãos, defendendo-os contra o perigo de verem atribuir aos seus actos passados ou às situações transactas efeitos jurídicos com que razoavelmente não podiam contar”.

retroactividade e que a retroactividade de leis desfavoráveis só deve admitir-se em casos excepcionais –, levanta-se a dúvida sobre se, em certos casos, a «protecção da confiança» dos particulares não deverá ceder perante exigências mais valiosas do bem comum⁶¹.

VI. Assim sendo, não parece que a retroactividade que se encontra prevista no regime de transição do RAU para o RNAU seja questionável por aplicação do princípio da prospectividade das leis restritivas de direitos, liberdades de garantias.

Ora, do que se trata é de uma *irretroactividade inautêntica* – e não de uma *verdadeira e própria retroactividade* – e que, por conseguinte, necessariamente se submete a um outro tipo juízo de censura constitucional, com índices adjuvantes fornecidos pelo princípio da proporcionalidade.

A essa luz, parece inquestionável que a opção do legislador, na transição dos arrendamentos vinculísticos para os arrendamentos temporários, balizou limitadamente essa opção:

- no âmbito da sua vigência, haverá uma dilação de seis anos;
- nem sequer essa conversão se torna sempre operativa, tal não acontecendo com os inquilinos que tenham mais de 65 anos;
- e mesmo nos outros casos, é possível que se aplique um regime de renda apoiada.

Numa palavra: *o legislador não optou simplesmente por mudar um regime; fê-lo com os pés assentes na terra e olhando às circunstâncias sociais e económicas, com extrema sensibilidade e cautela.*

⁶¹ JOSÉ CARLOS VIEIRA DE ANDRADE, *Os direitos fundamentais...*, p. 302. E, a este propósito, JOSÉ CARLOS VIEIRA DE ANDRADE ainda justamente assinala a questão do arrendamento (*Os direitos fundamentais...*, p. 302, nota nº 63): “Noutros casos, porém, a questão não será tão simples de resolver, designadamente quando estiverem em conflito valores ou interesses protegidos por dois direitos fundamentais (imagina-se uma lei que restrinja a liberdade contratual para salvaguarda do direito à habitação, por exemplo)”.

VII. Esta mesma orientação pode colher-se no Tribunal Constitucional Português, que já por diversas vezes se pronunciou sobre a legislação de arrendamento urbano.

Numa dessas vezes, aquando da emissão do RAU, não encontrou qualquer inconstitucionalidade material, sendo certo que já nessa altura houve preceitos que se aplicaram aos contratos anteriores – que eram vinculísticos – e que os sujeitaram a uma vigência temporária. Foi o que sucedeu com a matéria das fracções dos prédios urbanos compostas por garagens e armazéns⁶².

Certamente que o precedente não é fonte do Direito Constitucional Português, mas também não é menos verdade que o problema não é desconhecido do nosso Tribunal Constitucional, o que também contribui para um certo clima de expectativa na aplicação das leis.

VIII. Igualmente não se pode perder de vista as características dos direitos do inquilino do ponto de vista de um contrato com as feições de vitaliciedade como sucede no vinculismo. Quanto mais longa for a vigência dos contratos, menos é de supor a permanência de lei aplicável, por força da mudança das condições sociais, às quais o poder legislativo deve responder, sob pena de total ineficiência.

Isto serve para dizer que as expectativas dos inquilinos seriam sempre maiores e atendíveis se estivessemos em face de direitos de curta duração, não sendo o caso. Nunca seria de supor que se pudesse enfrentar longos anos sem qualquer alteração legislativa, na base de um desequilíbrio manifesto entre as duas posições económicas em questão.

A não ser assim, os resultados seriam verdadeiramente desastrosos do ponto de vista da legiferação, que jamais teria capacidade para, a cada momento e com base numa legitimidade democrática, estabelecer a mais correcta composição dos interesses em presença na sociedade.

⁶² Cfr. o art. 5º, al. e), do RAU.

Se nos contratos duradouros fosse sempre necessário esperar pelo seu termo para que a legislação se pudesse modificar, sempre se inviabilizariam quaisquer mudanças no âmbito do Direito aplicável. Lembrando o caso do direito de propriedade, de carácter eminentemente duradouro, nunca seria possível mudar a respectiva configuração. Eis um absurdo prático que é preciso repudiar!

IX. Mas este novo regime que se pretende ver aplicado aos contratos de arrendamento já celebrados, no ponto específico da limitação do direito à renovação automática, pode também ser visto de outro prisma, conglobando ambas as posições do senhorio e do inquilino.

É que, do prisma do senhorio, o regime de transição não é sinónimo de qualquer restrição, mas sim de uma verdadeira ampliação dos seus direitos contratuais, neste caso de poder accionar um direito de denúncia, que estava comprimido por lei imperativa.

Da óptica dos direitos, liberdades e garantias aqui em causa, abstractamente tanto os direitos do inquilino são protegidos pelo amplo direito de propriedade privada como os direitos do senhorio, com a agravante de nalguns casos o carácter vinculístico poder ter sido imposto depois de uma primeira fase de não vinculismo. Ou seja: o que é benéfico para um é prejudicial para o outro, numa evidente situação de conflito de interesses, a que também pode corresponder um conflito de direitos.

Neste caso, a intervenção legislativa tem por detrás de si um contexto conflitual que diminui o carácter gravoso da limitação do direito do inquilino, na exacta medida em que amplia um direito do senhorio, que é identicamente tutelado pelo texto constitucional.

A ser assim, numa situação que configura dogmaticamente uma colisão de direitos fundamentais, estamos em crer que a intervenção legislativa traça um novo equilíbrio entre posições jurídicas presentes e futuras:

- presentes porque se referem aos contratos já celebrados, realinhando as posições contrapostas e afinando os interesses de cada um;
- futuras porque desenha um novo paradigma contratual, em que se regista um aumento da liberdade contratual por referência às limitações que têm sido prática na legislação imperativa vinculística, nem sempre em nome dos princípios constitucionais⁶³.

X. E até se pode ir mais longe e perguntar se a legislação do arrendamento urbano fez uma adequada composição dos interesses divergentes, o que porventura nem sempre aconteceu:

- nos casos em que o vinculismo nasceu num momento posterior ao da liberdade de denúncia unilateral, manifestamente que se produziu uma norma inconstitucional, que restringiu os direitos económicos do senhorio sem qualquer equivalência económica, num autêntico “efeito expropriatório”, em benefício social dos inquilinos, à custa dos senhorios, quando esse encargo deveria recair sobre o próprio poder público;
- nos casos em que o vinculismo já existia, a impossibilidade de celebrar contratos de arrendamento de vigência limitada já implicava uma severa adstrição da abstracta liberdade contratual, em si mesmo muito discutível, e com os resultados à vista da ausência de um mercado de arrendamento, motivação próxima de mais uma reforma que está em marcha.

A inconstitucionalidade pretérita⁶⁴ da legislação vinculística – ou

⁶³ Assim, PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Direito...*, p. 236.

⁶⁴ Sobre o sentido da inconstitucionalidade pretérita, bem como as condições da respectiva sindicabilidade, v. MIGUEL GALVÃO TELES, *Inconstitucionalidade pretérita*, in AAVV, *Nos Dez Anos da Constituição*, Lisboa, 1986, pp. 268 e ss.; JORGE MIRANDA, *Manual...*, VI, p. 36.

seja, a desconformidade dessa legislação relativamente ao texto constitucional que então vigorava, no caso a Constituição de 1933 – é também sindicável à face do Direito Constitucional actual, pelo que este aspecto não pode ser desconsiderado na sua apreciação jurídico-constitucional.

13. A tutela da confiança jurídica no princípio do Estado de Direito

I. *Outra vertente que igualmente não pode ser esquecida refere-se à acção do princípio do Estado de Direito, que se desfibra depois em múltiplos sub-princípios, sendo um deles o da protecção da confiança e da segurança jurídicas, que é o que interessa analisar.*

Nestes termos, coloca-se muito justamente a pergunta: a aplicação do RNAU aos contratos de arrendamento já existentes, no aspecto que deixámos assinalado, é admissível ao abrigo das exigências que se desprendem do princípio do Estado de Direito, na sua vertente de confiança e segurança jurídica?

Eis a questão a que devemos responder, sendo necessário saber, primeiro, quais os contornos regulativos deste princípio, para depois se aquilatar da correspondência ao mesmo por parte da novel legislação em causa.

II. *O princípio do Estado de Direito⁶⁵, ao nível constitucional, é um dos princípios mais importantes, facto que até se atesta pela sua colocação sistemática privilegiada logo no início do articulado constitucional.*

⁶⁵ Sobre o princípio do Estado de Direito em geral, de entre muitos outros contributos, v. J. J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *Constituição...*, pp. 61 e ss.; JORGE BACELAR GOUVEIA, *O estado de excepção no Direito Constitucional*, I, Coimbra, 1998, pp. 96 e ss., e II, pp. 1463 e ss.; MARCELO REBELO DE SOUSA e JOSÉ DE MELO ALEXANDRINO, *Constituição...*, pp. 72 e 73; JORGE MIRANDA, *Manual...*, IV, pp. 195 e ss.; J. J. GOMES CANOTILHO, *Direito Constitucional...*, pp. 243 e ss.

A relevância do princípio do Estado de Direito, sendo estrutural do Constitucionalismo Contemporâneo, nem sequer precisaria de uma alusão literal expressa, mas nem por isso o texto constitucional dispensa tal alusão, conforme se pode ler num dos seus preceitos, com a epígrafe “Estado de Direito Democrático”: “A República Portuguesa é um Estado de Direito democrático, baseado na soberania popular, no pluralismo de expressão e organização política democráticas, no respeito e na garantia de efectivação dos direitos e liberdades fundamentais e na separação e interdependência de poderes, visando a realização da democracia económica, social e cultural e o aprofundamento da democracia participativa”⁶⁶.

Não pode assim sobrar qualquer dúvida a respeito da sua presença regulativa no plano do Direito Constitucional Português, restabelecendo-se também uma relevante tradição jurídico-constitucional.

III. Mas o princípio do Estado de Direito é tudo menos unívoco, tendo sofrido modelações ao longo dos seus dois séculos de vida, ainda que sob o lema essencial da limitação jurídica do poder público.

Na verdade, este princípio acaba por assentar num interessante percurso – teórico e dogmático – verdadeiramente trans-geracional, já que nele facilmente se encontram duas perspectivas até certo ponto antagónicas:

- como objectivo a alcançar (*Kampfsbegriff*); e
- como realidade a conservar (*Verteidigungsbegriff*).

O princípio do Estado de Direito, antes da Idade Contemporânea e do Estado Constitucional, começou por ser um desígnio, em nome do qual se perspectivaram as “lutas constitucionalistas”. Foi em seu nome que se cogitaram novos esquemas de limitação do poder público, todos reunidas sob a ideia forte de que se afirmava necessário terminar com o arbítrio da monarquia absolutista.

Uma vez transposto para os textos constitucionais, gradualmente

⁶⁶ Art. 2º da CRP.

a partir dos finais do século XVIII, e um pouco por toda a parte, o princípio do Estado de Direito foi-se consolidando como princípio constitucional, desdobrando-se paulatinamente em múltiplas dimensões, para ser aquilo que é hoje: um princípio multi-dimensional, em torno do qual se abriga um conjunto de defesas do Estado Constitucional.

IV. A apreciação do princípio do Estado de Direito no Direito Constitucional Português permite desfiar as seguintes dimensões, o que tem acentuadamente complicado o respectivo estudo, bem como a respectiva densificação⁶⁷:

- a *protecção dos direitos fundamentais e a dignidade da pessoa humana*;
- a *separação de poderes, incluindo a independência do poder judicial*;
- os *princípios da constitucionalidade e da legalidade dos actos do poder público*;
- a *responsabilidade jurídica e a desvalorização dos actos antijurídicos*;
- a *segurança e a certeza jurídicas, bem como a tutela da confiança*.

Neste último caso, o princípio do Estado de Direito tem uma óbvia implicação com a aplicação das leis no tempo, essencialmente impondo limitações à sua aplicação retroactiva. Por força deste princípio, certas aplicações retroactivas – e não todas elas – ficam sendo ilegítimas⁶⁸, proscrevendo-se a modificação das legítimas expectativas dos cidadãos.

⁶⁷ Com esta densificação do princípio do Estado de Direito, por exemplo, JORGE MIRANDA, *Manual...*, IV, pp. 198, e J. J. GOMES CANOTILHO, *Direito Constitucional...*, pp. 245 e ss.

⁶⁸ J. J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA (*Constituição...*, p. 63) são, a este propósito, muito claros, ao dizerem que tal princípio integra “...limitações à admissibilidade de leis retroactivas”, o que não pode equivaler à sua total proibição. Por seu lado, J. J. GOMES CANOTILHO (*Direito Constitucional...*, p. 262) escreve que “A resposta, em geral, aponta para uma menor intensidade normativa do princípio nas hipóteses de «retroactividade inautêntica» (também chamada retrospectividade) do que nos casos de verdadeira retroactividade”.

Em que condições: precisamente quando configurem hipóteses de prepotência ou arbítrio do poder público, surgindo aos olhos da comunidade como caprichosas e desprovidas de justificação material bastante.

V. Este tem sido um princípio constitucional por diversas vezes já densificado pelo Tribunal Constitucional Português⁶⁹, tendo o caso mais relevante certamente sido o do imposto retroactivo de 1983 e, em geral, a questão da retroactividade da lei fiscal.

Na versão do texto constitucional de então, nenhuma regra existia – cenário que hoje é totalmente distinto, havendo norma directa sobre a matéria – estabelecendo a proibição da aplicação retroactiva de normas fiscais.

Não se tendo considerado aplicável o regime das restrições de direitos, liberdades e garantias, dada a dúvida sobre o carácter restritivo dos impostos, que simultaneamente configuravam um dever fundamental, os juízes constitucionais chamaram à colação o princípio do Estado de Direito, tendo concluído pela ausência da respectiva violação:

- a Comissão Constitucional escreveu que “a...Constituição não garante a irretroactividade da lei fiscal, de uma forma global e genérica, acontecendo, porém, que a retroactividade pode ser constitucionalmente ilegítima, em certos casos, nos termos di-

Noutra formulação, JORGE MIRANDA (*Manual...*, IV, p. 204) sublinha que decorre do princípio do Estado de Direito “A proibição de lei retroactiva – para lá de lei restritiva de direitos, liberdades e garantias, de lei penal incriminadora e de lei definidora de competência do tribunal – que viole de forma intolerável a segurança jurídica e a confiança das pessoas, designadamente de lei tributária retroactiva nessas condições”.

Cumpra ainda referir a alusão de RITA AMARAL CABRAL (*Retroactividade*, p. 288), para quem “...a jurisprudência constitucional amplia esta proibição, não admitindo que seja atingido direito anteriormente constituído desde que tal afecte o princípio da tutela da confiança, pressuposto da ideia do Estado de Direito Democrático”.

⁶⁹ Para uma extensa resenha desta importante jurisprudência, v. JORGE MIRANDA, *Manual...*, IV, pp. 198 e ss., e J. J. GOMES CANOTILHO, *Direito Constitucional...*, pp. 454 e 455.

tos, sobretudo naqueles casos em que a retroactividade se mostre manifestamente ofensiva das exigências da protecção da confiança do contribuinte, exigências que o Estado de Direito democrático postula”⁷⁰;

- o Tribunal Constitucional referiu que “...se o princípio da protecção da confiança, ínsito na ideia de Estado de Direito Democrático, não exclui em absoluto a possibilidade de leis fiscais retroactivas, exclui-a seguramente quando se esteja perante uma retroactividade *intolerável*, que afecte de forma *inadmissível e arbitrária* os direitos e expectativas legitimamente fundados dos cidadãos contribuintes”⁷¹;

Mais recentemente, o entendimento do Tribunal Constitucional, considerando outras questões além da problemática fiscal, tem estabilizado no sentido de a retroactividade ser intolerável quando estamos em face destas duas situações, tal como se afirma no Acórdão n.º 287/90 do Tribunal Constitucional⁷²:

- “a afectação de expectativas, em sentido desfavorável, será inadmissível quando constitua uma mutação da Ordem Jurídica com que, razoavelmente, os destinatários das normas delas constantes não possam contar”;
- “quando não for aditada pela necessidade de salvaguardar direitos ou interesses constitucionalmente protegidos que devam considerar-se prevaletentes...”.

Neste mesmo aresto, noutra fórmula lapidar, o Tribunal Constitucional referiu-se mesmo ao arrendamento, admitindo a sua modificação

⁷⁰ Parecer n.º 14/82 da Comissão Constitucional, in *Pareceres da Comissão Constitucional*, 19.º vol., Lisboa, 1984, p. 197.

⁷¹ Acórdão n.º 11/83 do Tribunal Constitucional, in *Acórdãos do Tribunal Constitucional*, 1.º vol., Lisboa, 1983, p. 25.

⁷² Segundo a fórmula sintética do Acórdão 287/90 do Tribunal Constitucional, in *Acórdãos do Tribunal Constitucional*, 17.º vol., Lisboa, 1990, p. 176. Cfr. JORGE MIRANDA, *Manual...*, IV, p. 205.

retroactiva: “Não há, com efeito, um direito à não-frustração de expectativas jurídicas ou a manutenção do regime legal em relações jurídicas duradouras ou relativamente a factos complexos já parcialmente realizados. Ao legislador não está vedado alterar o regime do casamento, do arrendamento, do funcionalismo público ou das pensões, por exemplo, ou a lei por que se regem processos pendentes. Cabe saber se se justifica ou não na hipótese da parte dos sujeitos de direito ou dos agentes um «investimento na confiança» na manutenção do regime legal – para usar uma expressão da jurisprudência constitucional alemã atrás referida. Valem aqui, por maioria de razão, as considerações que a jurisprudência deste Tribunal, atrás referida, tem feito ao negar uma proibição genérica de retroactividade. Tal é particularmente claro quando o sacrifício das expectativas anteriores resulta de uma imprevisível alteração das circunstâncias: como na doutrina privatística da base negocial, não há então lugar à manutenção das expectativas. Assim, por exemplo, medidas legislativas de política económica conjuntural poderão ser alteradas, com frustração de expectativas, se a conjuntura económica mudar ou se, mesmo sem essa mudança, mudar a orientação geral da política económica em consequência de mudança de Governo, constitucionalmente previsível. Nada dispensa a ponderação na hipótese do interesse público na alteração da lei em confronto com as expectativas sacrificadas”⁷³.

VI. Ora, é precisamente nesta última dimensão que pode tornar-se mais interessante falar do princípio do Estado de Direito a propósito da nova legislação em matéria de arrendamento urbano, na parte em que se aplica aos efeitos jurídicos de contratos já celebrados.

Só que não parece que se verifique, por esse regime, qualquer que-

⁷³ Acórdão n.º 287/90 do Tribunal Constitucional, in *Acórdãos do Tribunal Constitucional*, 17.º vol., Lisboa, 1990, pp. 176 e 177.

bra deste princípio, que nem sequer proíbe simplesmente qualquer aplicação retroactiva, mas apenas algumas, dentro daqueles termos, o que não vem a acontecer.

Em primeiro lugar, é necessário perceber que o ponto de partida é muito desfavorável à posição do senhorio, uma vez que os arrendamentos vinculísticos lhe reduzem drasticamente o âmbito do seu direito de propriedade, numa solução que mesmo no tempo em que foi adoptada numa se aceitou totalmente, sendo logo questionada.

Por outro lado, é preciso não esquecer que as modificações a introduzir nos efeitos que decorrem de contratos celebrados no passado não surgem logo, mas que apenas se apresentam num futuro diferido, havendo um relevante período em que não será logo possível accionar o novo regime. Quer isto dizer que a surpresa será inexistente a partir do momento em que se prevê uma alteração que apenas será accionada, na pior das hipóteses para o inquilino, seis anos depois.

Cumprе ainda dizer que a faculdade de fazer aplicar a nova legislação que permitirá afastar o regime dos arrendamentos vinculísticos não se posiciona como um puro acto de vontade do senhorio, mas sujeita-se antes a uma indexação causal, mediante a necessidade do preenchimento de condições que permitem economicamente compensar o desfavor que decorra do aumento da renda ou do termo do contrato. Não se trata, portanto, de um acto totalmente livre, mas de um acto absolutamente condicionado, ajustado às circunstâncias contratuais.

Por fim, não se pode ainda esquecer que a aplicação da nova legislação conta com algumas limitações que retiram qualquer arbitrariedade às medidas legislativas em causa, havendo casos-limite em que o RNAU, pura e simplesmente, não se aplica, quer em razão da idade, quer em razão de rendimento. O legislador, no seu afã de permitir a transição para o RNAU, não foi insensível ao ponto de o permitir em certos casos em que socialmente lhe pareceu imprudente autorizar qualquer alteração.

Todas estas limitações que são aplicadas na faculdade de submeter os contratos de arrendamento já celebrados ao novo regime demonstram a saciedade – disso temos a certeza – que se optou por um caminho que não viola a confiança jurídica e que não é arbitrário ou caprichoso. O princípio do Estado de Direito é, deste modo, absolutamente respeitado.

14. O respeito pelo direito social à habitação

I. Uma última dimensão que deve ser analisada respeita ao facto de o texto constitucional português não ter descurado um conjunto de direitos económicos e sociais⁷⁴, que bem enquadram o nosso texto constitucional no Estado Social.

É por isso que no título III da parte I da CRP – com a epígrafe Direitos e Deveres Económicos, Sociais e Culturais – se encontra um catálogo de tipos de direitos fundamentais de outra índole, ditos de 2ª geração, que se juntam aos direitos, liberdades e garantias, de 1º geração, que ocupam o título II da mesma parte I do texto constitucional.

Com um interesse directo para o assunto em apreciação está o preceito que prevê o *direito à habitação*⁷⁵, genericamente assim formulado: “Todos têm o direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão

⁷⁴ Quanto aos direitos fundamentais económicos e sociais, bem como os complexos problemas de regime que lhes estão associados, v. J. J. GOMES CANOTILHO, *Tomemos a sério os direitos económicos, sociais e culturais*, Coimbra, 1988, pp. 25 e ss., e *Direito Constitucional...*, pp. 513 e ss.; ANA PAULA UCHA, *Direitos sociais*, in AAVV, *Estudos sobre a jurisprudência do Tribunal Constitucional*, Coimbra, 1993, pp. 225 e ss.; JORGE BACELAR GOUVEIA, *O estado de excepção...*, I, pp. 724 e ss.; JORGE MIRANDA, *Manual...*, IV, pp. 383 e ss.; JOSÉ CARLOS VIEIRA DE ANDRADE, *Os direitos fundamentais...*, pp. 371 e ss.

⁷⁵ Sobre este direito fundamental à habitação em especial, v. J. J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *Constituição...*, pp. 344 e ss.; MARCELO REBELO DE SOUSA e JOSÉ DE MELO ALEXANDRINO, *Constituição...*, pp. 174 e ss.; JORGE PINTO FURTADO, *Manual...*, pp. 175 e ss.

adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”⁷⁶.

Depois, no mesmo artigo, são formuladas várias políticas, todas concordantes no sentido de se alcançar uma maior efectividade daquele direito primeiramente formulado⁷⁷.

II. Numa análise mais superficial e imediata, poder-se-ia pensar que a mudança da legislação que se propõe se alinharia num sentido contrário àquele que se encontra estabelecido no direito social à habitação: temporalizar os contratos de arrendamento duradouros, diminuindo a posição do inquilino, sempre fragilizaria a sua posição sob o ponto de vista do direito à habitação.

E esta argumentação até seria capaz de superar o estrutural óbice da inferioridade jurídica dos direitos sociais adveniente da respectiva consagração por normas programáticas, com todas as desvantagens de limitação da respectiva força jurídica, embora impedindo retrocessos legislativos que eventualmente se desviassem do objectivo, fulminado tais diplomas com a inconstitucionalidade por acção.

Contudo, não é isso o que se verifica porque não cremos que a legislação em causa, com as suas modificações, retroactivas ou não, possa questionar o cumprimento deste direito fundamental social.

III. Esta é uma matéria que na doutrina portuguesa já tem sido equacionada, sendo de referir os nomes de J. J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, para quem “...a garantia do direito à habitação implica o direito de acesso dos cidadãos às habitações, incumbindo ao Estado pro-

⁷⁶ Art. 65º, nº 1, da CRP.

⁷⁷ Cfr. os nºs 2 e ss. do mesmo art. 65º da CRP.

mover o acesso à habitação própria e estabelecer um regime de arrendamento que tenha em conta os rendimentos familiares, o que por si mesmo exige que a construção não esteja exclusivamente submetida a uma lógica de rentabilidade capitalista”, ainda acrescentando que “Este direito inclui o direito à segurança na habitação, com salvaguarda das garantias legais adquiridas, sendo, por exemplo, inconstitucional a submissão do arrendamento, das rendas e dos despejos à liberdade contratual: o direito à habitação deve prevalecer sobre o direito de uso e disposição da propriedade privada”⁷⁸.

Salvo o devido respeito, é posição que não partilhamos, tanto pelos pressupostos de que parte como pelos resultados a que chega⁷⁹:

- nos pressupostos, porque assenta numa visão que não é constitucionalmente adequada, qual seja a de considerar o direito social à habitação mais forte do que o direito de propriedade, sabendo-se bem que este integra os direitos, liberdades e garantias e que aquele não;
- nos resultados, porque se viesse a ser acolhida, nem sequer poderia haver qualquer autonomia privada, nem mesmo jamais se aceitaria a figura do arrendamento, que necessariamente sempre passará por uma experiência contratual.

IV. Daí que nos mereça concordância outra doutrina, para quem a função e o valor do direito à habitação se representam noutros moldes.

É o caso da conclusão a que chegam, por exemplo, MARCELO REBELO DE SOUSA e JOSÉ DE MELO ALEXANDRINO: “De igual forma, não é líquido que a submissão do direito de arrendamento à liberdade contratual possa ter-se por inconstitucional, por prevalecer sobre ela o direito de habi-

⁷⁸ J. J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *Constituição...*, p. 345.

⁷⁹ Cfr. as duras críticas de JORGE PINTO FURTADO, *Manual...*, p. 177.

tação. Julga-se o contrário: que uma correcta política de habitação pode precisamente exigir um incremento da liberdade contratual nesse domínio, assegurando melhor todo o *programa* constitucional dos direitos fundamentais – e também o direito de habitação”⁸⁰.

E certa doutrina – como é o caso de JORGE PINTO FURTADO – vai mesmo mais longe, escrevendo que “...não é, pois, o restabelecimento da autonomia privada nos arrendamentos convencionados entre particulares que será *inconstitucional*, mas exactamente o contrário: é o *vinculismo temporalmente indefinido e institucionalizado* que, pelos valores que sacrifica, sem contrapartida justa, será *inconstitucional*, como há já algum tempo o vem denunciando, na Itália, a *Corte Costituzionale*, primeiro, hipoteticamente e como advertência ao legislador, depois, já directa e concretamente”⁸¹.

V. *A primeira das razões para impedir que este direito seja fonte de qualquer inconstitucionalidade está na circunstância de ele mesmo se satisfazer à custa de políticas públicas, com recursos financeiros públicos, e não decerto à custa da limitação da propriedade privada dos cidadãos.*

O ponto de partida de onde muitos arrancam está errado: ao contrário do que se diz, o vinculismo não está funcionalmente apto a resolver o problema da habitação social de que fala este direito fundamental, pelo que a sua suavização em nada prejudica a respectiva execução, que por ele já não passava.

Que assim é, não deixa dúvidas a formulação do preceito em questão, o qual, depois de formular o direito, se encarrega de dar várias incumbências ao Estado. Em nenhum lado se exige a limitação da liberdade contratual para atingir tal objectivo.

Pensar o contrário e achar que o vinculismo se deve manter é julgar

⁸⁰ MARCELO REBELO DE SOUSA e JOSÉ DE MELO ALEXANDRINO, *Constituição...*, p. 175.

⁸¹ JORGE PINTO FURTADO, *Manual...*, p. 179.

que a preocupação de equidade, subjacente ao direito à habitação e que se afigura louvável, deve ser resolvida à custa de um sector dos cidadãos – os senhorios – e não de todos os cidadãos.

Para além do mais, essa solução significaria sempre uma “expropriação permanente” de um grupo de cidadãos a partir do momento em que considerasse concebível manter o vinculismo como modo de dar cumprimento ao direito à habitação⁸².

VI. Por outro lado, a liberalização que se anuncia, estando esse objectivo economicamente demonstrado, irá propiciar ganhos para todas as partes, pelo que nem sequer é plausível a ideia de que a manutenção do vinculismo é que resolve o problema da habitação para todos em Portugal.

Num exercício já clássico para a Análise Económica do Direito, a liberalização das rendas e dos contratos de arrendamento é bem o exemplo de como se favorece a eficiência no mercado, com preços mais baixos, e de como é bem prejudicial a regulação excessiva e vinculística.

Como lucidamente afirma FERNANDO ARAÚJO, “Podemos ter a certeza de que a desregulamentação subirá as rendas no curto prazo, mas

⁸² Essa vem a ser, embora mais vincadamente, a posição de JORGE PINTO FURTADO (*Manual...*, p. 183): “Podemos portanto concluir afoitamente que o *vinculismo rígido e indiscriminado*, de longo prazo – e muito mais ainda o *institucionalizado* com tais características, como vem sendo a regra portuguesa desde 1966 – não é idóneo para assegurar a realização prática do *direito à habitação* que a nossa Constituição expressamente prevê e tutela como um *direito fundamental de natureza social*.

“Pelo contrário, com a sua *ineficiência* e atenta a iniquidade de *distribuição* que envolve, ao sacrificar *os que ainda não estão servidos*, em proveito desmedido *dos que já se encontram alojados*, o *vinculismo habitacional* da lei ordinária caracteriza-se abertamente como uma tutela simplesmente hipócrita e contraproducente do *direito à habitação*, saldando-se afinal, bem feitas as contas, por uma encapotada mas efectiva e insidiosa negação do princípio contido no art. 65º da Constituição.

“A esta luz, o *vinculismo* primário e empírico, que as nossas leis ordinárias instituíram e vêm conservando desrazoável e longamente em relação aos contratos antigos, não poderá, se bem nos parece, deixar de ser considerado lesivo, em boa parte, do *direito fundamental à habitação* e, como tal, de ser necessariamente entendido como *inconstitucional*”.

isso terá efeitos discriminados: ou seja, serão beneficiados alguns inquilinos, e candidatos a inquilinos, que o controlo de rendas excluía do mercado ou remetia para habitação de baixa qualidade, e verdadeiramente beneficiados serão aqueles inquilinos que, não tendo sido excluídos, maximizam o seu «excedente de consumidor», não raro à custa do declínio do valor real das rendas que pagaram”.

E ainda acrescenta: “Além disso, pode esperar-se a melhoria da qualidade e da quantidade das casas oferecidas, não apenas porque as rendas aumentam os rendimentos dos senhorios mas também porque diminuem para estes os riscos ínsitos na imobilização prolongada do contrato”⁸³.

VII. *Estamos em crer que é a nova legislação em preparação que coloca a efectivação do direito à habitação no sítio certo: através do apoio do Estado na subsídioção das rendas, bem como na alternativa de habitação social arrendada.*

O objectivo fundamental é o restabelecimento de uma legítima liberdade contratual, onde ela porventura terá sido excessivamente comprimida pelo vinculismo, sem normas imperativas que desequilibrem as relações económicas e o mercado.

Todavia, havendo situações sociais atendíveis, o poder público intervém, corrigindo as falhas do mercado e actuando com objectivos de redistribuição de riqueza, mas sem que isso ponha em causa a essência da liberdade contratual e do direito de propriedade privada em sentido amplo.

⁸³ FERNANDO ARAÚJO, *O problema...*, p. 231.

V

CONCLUSÕES

15. Enunciado das conclusões

Do exposto, podemos extrair as seguintes conclusões:

- a) Não se verifica qualquer inconstitucionalidade orgânica, uma vez que tanto na projectada lei de autorização legislativa como nos diversos decretos-leis autorizados que já foram elaborados respeita-se o domínio da reserva relativa da competência legislativa da Assembleia da República, igualmente não se questionando os pressupostos que condicionam o exercício desta delegação de competência legislativa no Governo;
- b) Não se verifica qualquer inconstitucionalidade material tendo por referência a aplicação retroactiva, que é mínima, do RNAU aos contratos abrangidos pelo RAU, estando em causa uma retroactividade imprópria, não proibida pelo regime dos direitos, liberdades e garantias;
- c) À mesma conclusão se chega por efeito do princípio do Estado de Direito, na sua vertente da confiança e da segurança jurídica, porque a interferência da nova legislação sobre efeitos produzidos pelo passado e que se vão prolongar no futuro não é excessiva nem gravosa, antes correspondendo até à reposição de um equilíbrio perdido em desfavor dos senhorios, do qual durante muito tempo os arrendatários beneficiaram, assim se resolvendo de um modo mais ajustado esse subjacente conflito de direitos fundamentais;

- d) A eventual violação do direito social à habitação, que materialmente se pode colocar com a aplicação da nova legislação aos contratos já existentes, transformando-os de vinculísticos em temporários, só pode ter uma resposta no âmbito de uma política pública de compensação das pessoas mais desfavorecidas, a qual nunca pode ser feita à custa dos senhorios, mas que deve ser um encargo do Estado, no âmbito da sua acção social, de acordo com uma intervenção de justiça social que compete ao sistema financeiro público e que se justifica no âmbito do direito à habitação, que é também devidamente contemplado pelos mecanismos de correcção em casos sociais mais melindrosos, todos devidamente acautelados.

Este é, salvo melhor opinião, o parecer de

Jorge Bacelar Gouveia
Professor da Faculdade de Direito da
Universidade Nova de Lisboa
Doutor em Direito

Lisboa, 16 de Fevereiro de 2004.

B – NOVOS RUMOS PARA A ACÇÃO DE DESPEJO⁸⁴

⁸⁴ Parecer de Direito inédito.

SUMÁRIO

CONSULTA

I – INTRODUÇÃO

II – O ACTUAL REGIME DA ACÇÃO DE DESPEJO

**III – O CONTEXTO SOCIAL E JURÍDICO DO ARRENDAMENTO
URBANO EM GERAL E DO DESPEJO EM PARTICULAR**

IV – A “ADMINISTRATIVIZAÇÃO” DA ACÇÃO DE DESPEJO

**V – A SIMPLIFICAÇÃO DA ACÇÃO DE DESPEJO – ASPECTOS
PROCESSUAIS**

VI – A SIMPLIFICAÇÃO DA ACÇÃO DE DESPEJO – ASPECTOS ORGANIZATÓRIOS

VII – CONCLUSÕES

CONSULTA

Exmº Senhor Professor Doutor Jorge Bacelar Gouveia:

1. A Administração da Justiça constitui um dos pilares das sociedades democráticas. A regulamentação dos direitos individuais face a outros cidadãos e face ao Estado e demais instituições é uma das condições básicas do funcionamento de sociedades livres, sendo uma boa parte da História da Humanidade explicada pelas lutas visando a sua instituição.

O aperfeiçoamento dos sistemas normativos que regulam a actividade económico-social é um elemento importante no avanço civilizacional, mas não é menos verdade que de nada valerá um sistema de leis perfeito se não for aplicado.

As deficiências na aplicação da Justiça são, hoje, uma das críticas mais frequentemente dirigidas aos sistemas judiciais, as quais se têm tradu-

zido numa degradação da sua imagem junto das populações. Portugal não escapa a essa regra.

2. Contudo, circunscreva-se o âmbito das nossas considerações na atenção a conferir à acção de despejo, tal como se encontra prevista e regulamentada nos artigos 55º a 61º do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro, na sua redacção actualizada pelo Decreto-Lei nº 329-B/2000, de 22 de Dezembro, bem como no Código de Processo Civil, tendo em vista a agilização judicial.

Assim sendo, pretende-se saber:

- a) No caso de despejo por falta de pagamento da renda, qual a viabilidade de desjudicializar essa acção, transformando-a num acto administrativo, cujo reconhecimento e execução possam ser da competência da esquadra da área onde se situe o imóvel;
- b) Nos restantes casos de despejo, quais as alternativas para combater a morosidade da acção, quer ao nível dos procedimentos inerentes à sua tramitação, os quais se pretendem ver questionados, quer ao nível do órgão que aplica a justiça (julgados de paz, tribunais de competência especializada, arbitragem, etc.), como solução alternativa ao sistema vigente em termos de apreciação do Direito e célere gestão processual.

Com os meus melhores cumprimentos.

Jorge Costa
Secretário de Estado da Habitação

Lisboa, 19 de Novembro de 2002.

PARECER

I

INTRODUÇÃO

1. O tema do parecer

I. Tal como ficou claro na consulta efectuada, o Senhor Secretário de Estado da Habitação pede-nos uma opinião acerca das alternativas que possam conduzir à aceleração da acção de despejo.

O fundamento deste pedido, no âmbito da reforma legislativa que se pretende concretizar, radica no facto de os atrasos e as ineficiências que se registam serem um dos principais factores de viscosidade no mercado do arrendamento em Portugal, com todas as consequências que daí derivam, as quais acabam por recair sobre todos os cidadãos.

Assim se pretende, no plano legislativo (o que não exclui a importância de outros planos), resolver esse problema, que tem afligido Portugal, para além das outras questões de natureza substantiva que também afectam negativamente o nosso mercado de arrendamento⁸⁵.

II. A vontade de alterar a legislação vigente apresenta-se, assim, com o propósito de se adoptar os mecanismos que surjam melhor apropriados ao objectivo de conseguir uma mais rápida aplicação do Direito do Arrendamento, agora peculiarmente observado da óptica da acção de despejo, que tem sido frequentemente lenta, mesmo perante situações de fácil comprovação.

Evidentemente que essa pretendida aceleração processual deve ser encarada no estrito respeito pelos direitos e liberdades dos cidadãos, constitucionalmente relevantes, ao mesmo tempo que não se pode questionar a correcção e fiabilidade da justiça, que igualmente deve ter meios para que as suas decisões não surjam precipitadas ou, pior, erradas.

Está, pois, em causa, dentro de uma lógica processual, descobrir um novo equilíbrio entre estes dois valores contrapostos, o que passará tanto por novos mecanismos como pela escolha de novas regras processuais e organizatórias para os mecanismos já existentes.

2. Questões a considerar

I. De acordo com o recorte temático que foi introduzido pela consulta deste parecer, importa que possamos observar este problema –

⁸⁵ Para uma descrição acerca do regime português de arrendamento, v., de entre outros, MARGARIDA GRAVE, *Regime do arrendamento urbano – anotações e comentários*, 2^a ed., Lisboa, 1999; PEDRO ROMANO MARTÍNEZ, *Direito das Obrigações – contratos*, 2^a ed., Coimbra, 2001, pp. 251 e ss.; JORGE PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, 3^a ed., Coimbra, 2001, pp. 147 e ss.

para além das opções de política legislativa que lhe estão subjacentes – tendo em conta três aspectos fundamentais:

- a situação que actualmente se vive, bem como a sua origem e evolução, num plano igualmente social e económico;
- a situação que deve ser considerada ao nível do Direito Administrativo como uma das hipotéticas respostas de aceleração do procedimento de despejo, segundo um eventual despejo administrativo no quadro do poder administrativo;
- a situação que deve ser equacionada no campo do Direito Processual Civil, dentro do esquema geral da acção de despejo já existente, mas pensando especificamente na modificação da sua tramitação processual e em novas entidades jurisdicionais que possam dirimir esses litígios.

Obviamente que as nossas reflexões restringir-se-ão à acção de despejo entendida no seu sentido mais amplo, tal como ela vem sendo recortada: o mecanismo destinado a fazer cessar o vínculo arrendatício, assim se operando qualquer uma das causas legítimas que podem provocar esse efeito.

Deste modo, não interessa avançar com outros mecanismos que, na prática, levem ao mesmo resultado, como as acções de reivindicação; nem sequer nos importará alargar causalmente os motivos determinantes da acção de despejo, tal como ela tem vindo a ser recortada.

II. Quer isto dizer que as nossas reflexões, dentro deste contexto, serão essencialmente adjectivas, porquanto busquem soluções processuais que melhor se ajustem à ideia da aceleração da acção de despejo.

Claro que nesse debate não poderemos desconsiderar a importância que algumas soluções têm ao nível dos direitos dos cidadãos, bem como as orientações constitucionais que se impõem relativamente ao exercício da função jurisdicional.

Noutra perspectiva, as considerações de política legislativa, a definitivamente decidir por parte dos órgãos estaduais com poder legislativo, são apenas apresentadas como sendo possíveis, não nos competindo efectuar valorações políticas, tarefa que só àquelas entidades compete.

III. Assim sendo, vamos distribuir a nossa atenção por cinco tópicos fundamentais:

- a breve descrição do regime vigente;
- o seu enquadramento histórico-económico;
- a viabilidade da alternativa do despejo administrativo;
- a simplificação da acção de despejo no seu regime processual;
- a simplificação da acção de despejo no plano das entidades que podem ficar encarregadas de a julgar.

No fim, apresentaremos as conclusões, as quais captam, sinteticamente, as opiniões que formos expondo acerca dos diversos tópicos versados.

II

O ACTUAL REGIME DA ACÇÃO DE DESPEJO

3. A extinção da relação jurídica de arrendamento

I. Antes propriamente de analisarmos as diferentes alternativas de resposta, interessa delimitar a acção de despejo, não só como mecanismo jurídico-processual, mas também nos respectivos fundamentos.

Ora, a acção de despejo interessa se vista na lógica da relação jurídica que lhe está subjacente – que é a relação jurídica de arrendamento – e em relação à mesma ela se apresentando como um especial mecanismo de efectivar a respectiva extinção.

II. Do ponto de vista legal, embora as definições tenham um valor científico controverso, a locação é definida no Código Civil como “...o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”⁸⁶.

A legislação e a doutrina distinguem diferentes espécies de arrendamento, de entre elas avultando como mais importante a que separa o arrendamento e o aluguer e, naquele, entre o arrendamento urbano e o arrendamento rural. O arrendamento urbano submete-se hoje a diploma específico: o Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, que aprovou o Regime do

⁸⁶ Art. 1022.º do Código Civil.

Arrendamento Urbano (posteriormente alterado pelo Decreto-Lei nº 329-B/2000, de 22 de Dezembro).

A designação arrendamento advém do facto de se tratar de coisa imóvel, por contraposição a coisa móvel, também nos termos do Código Civil: “A locação diz-se arrendamento quando versa sobre coisa imóvel, alu-guer quando incide sobre coisa móvel”⁸⁷.

O arrendamento urbano é definido pelo RAU levando em conside-ração o imóvel que constitui o objecto negocial, que é um prédio urbano, por contraposição ao prédio rústico: “Arrendamento urbano é o contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição”⁸⁸.

O contrato de arrendamento gera uma relação jurídica relativa, que se traduz no feixe de direitos e deveres que integram as posições do senho-rio (locador) e do inquilino (arrendatário)⁸⁹.

III. Só que a relação jurídica arrendatícia não é eterna e pode sub-meter-se a factores que determinam a respectiva extinção, pensando-se ago-ra especificamente no regime aplicável ao arrendamento urbano.

E a esse propósito a preocupação de clarificação legislativa é tão grande que o próprio legislador isolou as diversas causas que estão na ori-gem dessa extinção, tal como se pode observar na sua secção IX, que preci-samente diz respeito à cessação do contrato.

Aí se diz expressamente o seguinte: “O arrendamento urbano pode cessar por acordo entre as partes, por resolução, por caducidade, por de-núncia ou por outras causas determinadas na lei”⁹⁰.

⁸⁷ Art. 1023º do Código Civil.

⁸⁸ Art. 1º do Regime do Arrendamento Urbano, doravante RAU, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro.

⁸⁹ Quanto aos efeitos da constituição da relação jurídica arrendatícia, v. PEDRO ROMANO MARTÍNEZ, *Direito...*, pp. 251 e ss.; JORGE PINTO FURTADO, *Manual...*, pp. 405 e ss.

⁹⁰ Art. 50º do RAU.

Em resumo, são equacionáveis estas causas de extinção da relação jurídica de arrendamento⁹¹:

- *Revogação* – a formação de um acordo entre as partes de teor revogatório;
- *Resolução* – a situação em que o incumprimento do contrato permite à outra parte a extinção do arrendamento;
- *Caducidade* – a ocorrência de facto superveniente extintivo, como o desaparecimento do bem imóvel, a passagem de prazo ou a expropriação administrativa;
- *Denúncia* – a cessação do vínculo arrendatício decidida a título individual pelo senhorio ou pelo inquilino, findo o prazo de vigência do contrato, nos casos em que beneficia cada um deles, sempre este mas só eventualmente aquele;
- Outras causas legalmente previstas.

IV. Simplesmente, não basta pensar na existência destas causas de extinção da relação jurídica de arrendamento para que esses factos extintivos venham a ocorrer.

Num prisma formal, é necessário que tais efeitos possam ser postos em prática através dos apropriados mecanismos, pois que não se impõem automaticamente por si.

O RAU, tendo precisamente em mente esse problema, estabelece dois mecanismos:

- a interpelação; e
- a acção de despejo.

A interpelação significa que a parte que pretende fazer cessar o con-

⁹¹ Cfr. MARGARIDA GRAVE, *Regime...*, pp. 122 e ss.; PEDRO ROMANO MARTÍNEZ, *Direito...*, pp. 267 e ss.; JORGE PINTO FURTADO, *Manual...*, pp. 681 e ss.

trato se dirige à outra parte, dando conta desse facto extintivo, comunicação que permite pôr em prática o efeito extintivo correspondente.

A acção de despejo é simultaneamente declarativa e executiva: também serve para a cessação, mas igualmente se ajusta à ideia de execução da cessação não devidamente alcançada pela interpelação⁹².

Isso mesmo o RAU frisa com toda a pertinência: “Para a cessação do arrendamento ou para a sua efectivação, o senhorio dispõe ainda, quando necessário, da acção de despejo”⁹³.

4. Aspectos substantivos da acção de despejo

I. O RAU, como se compreende, não se contenta com uma singela alusão à acção de despejo, mas dedica-lhe toda uma divisão III, integrada na Secção IX do Capítulo I, a respeito da cessação do contrato de arrendamento urbano.

A acção de despejo, como se percebe da nomenclatura utilizada, traduz-se num meio de natureza necessariamente processual, implicando o recurso ao tribunal.

A sua finalidade é também evidente: “A acção de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação”⁹⁴.

II. O efeito do despejo, que consiste na extinção da relação jurídi-

⁹² Sobre a acção de despejo em especial, v. MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *A acção de despejo*, Lisboa, 1991, pp. 9 e ss.; MARGARIDA GRAVE, *Regime...*, pp. 128 e ss.; PEDRO ROMANO MARTÍNEZ, *Direito...*, pp. 274 e ss.; JORGE PINTO FURTADO, *Manual...*, pp. 995 e ss.

⁹³ Art. 52º, nº 2, do RAU.

⁹⁴ Art. 55º, nº 1, do RAU.

ca de arrendamento, não tem de ser forçosamente judicial, porque a legislação permite outros despejos, que por não assumirem essa natureza processual escapam ao âmbito desse nome.

É evidentemente o caso do despejo administrativo, que requer a intervenção da autoridade administrativa, sem haver o prévio recurso à autoridade judicial.

Nesta eventualidade, o despejo não assume esta veste, embora se possa conceber o recurso à via judicial, mas só que com o intuito de impugnar o acto administrativo que consubstancia o efeito do despejo, com fundamento na sua hipotética ilegalidade.

III. Diga-se ainda que a acção de despejo não faz sentido nos casos de invalidade do contrato de arrendamento⁹⁵. A acção de despejo destina-se a efectivar a extinção de um contrato válido, não a certificar a invalidade de um contrato de arrendamento que nunca foi válido.

A acção de despejo igualmente se considera inapropriada nos casos em que nunca houve contrato de arrendamento, mas o bem se encontra materialmente ocupado. O mecanismo processual será a acção de reivindicação de propriedade, não a acção de despejo, dada a ausência de qualquer arrendamento.

5. Aspectos processuais da acção de despejo

I. Dentro de uma lógica processual, interessa apontar, ainda que

⁹⁵ Cfr. MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *A acção...*, p. 13; MARGARIDA GRAVE, *Regime...*, p. 129.

de relance, as características que são inerentes à acção de despejo como mecanismo regulado pelo Direito Processual Civil⁹⁶.

Três são as questões que se colocam:

- o tipo de processo em que a acção de despejo se desenrola;
- a tramitação que segue de entre as diversas possibilidades;
- o regime dos recursos a que se submete.

II. Em matéria de tipo de processo, a acção de despejo assume a dupla dimensão que caracteriza o processual civil:

- a dimensão declarativa; e
- a dimensão executiva⁹⁷.

A *dimensão declarativa*, sendo a inicial, implica que seja necessário levar a cabo a prévia definição do Direito, antes propriamente de se pensar na sua aplicação.

No regime actual, essa dimensão é quase sempre necessária, na medida em que sem ela seria logicamente impossível passar à fase seguinte, sendo ainda certo que o contrato de arrendamento não é um título executivo para todos os efeitos.

Dentro da fase declarativa, a acção de despejo segue a tramitação do processo comum, ainda que deva levar em consideração as singularidades impostas pelo RAU⁹⁸.

⁹⁶ Sobre alguns destes aspectos processuais, v., por todos, MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *A acção...*, pp. 23 e ss.

⁹⁷ Aludindo a esta dupla dimensão, JOSÉ LEBRE DE FREITAS (*A acção executiva*, 2ª ed., Coimbra, 1997, p. 335) refere que “Actualmente, revogadas as disposições do Código de Processo Civil que regulavam a acção de despejo, esta, quando respeitante a prédio urbano, conserva a natureza mista, mas passou, na sua fase declarativa, a ser um processo comum, em que, proferida a sentença, se pode vir enxertar a fase executiva, que continua a revestir a natureza de processo especial de execução para entrega de coisa certa”.

⁹⁸ Cfr. o art. 56º, nº I, do RAU.

III. Nalguns casos, porém, pode passar-se directamente à dimensão *executiva*, pois que se considera estar preenchidos os pressupostos da acção executiva.

Esta vem a ser a situação em que o contrato de arrendamento foi celebrado por um período limitado, podendo o senhorio intentar uma acção de despejo, na modalidade executiva, após notificação judicial do inquilino para desocupar o bem imóvel⁹⁹.

Assim o esclarece MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA: “...quando o contrato de arrendamento é de duração limitada – isto é, quando as partes estipulam um prazo de vigência que não pode ser inferior a cinco ou a três anos, conforme o locador – e quando o senhorio o tenha denunciado mediante notificação judicial avulsa requerida com a antecedência de um ano sobre o fim do prazo ou da sua renovação...”¹⁰⁰.

Nestes casos, a acção de despejo pode ser interposta logo na sua modalidade executiva, o que representa já um sinal importante de aceleração processual.

IV. Do ponto de vista dos recursos, interessa observar que não é normalmente frequente aceitar que os tribunais decidam uma causa através de uma instância única. É assim de colocar a hipótese dos recursos, com o objectivo de corrigir ou aperfeiçoar uma primeira decisão jurisdicional.

A regra especial que se estabelece é a de que as acções de despejo podem sempre ter recurso para o tribunal da relação, independentemente do valor da causa¹⁰¹, com isso se garantindo, pelo menos, um duplo grau de jurisdição¹⁰².

⁹⁹ Cfr. o art. 101º do RAU.

¹⁰⁰ MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *A acção...*, pp. 73 e 74.

¹⁰¹ Cfr. MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *A acção...*, p. 69.

¹⁰² Cfr. o art. 57º, nº 1, do RAU.

Por outro lado, o recurso tem sempre efeito suspensivo, o que significa que a respectiva interposição obsta à aplicação material do efeito inerente ao despejo¹⁰³, que é o desalojamento do prédio urbano.

¹⁰³ Cfr. o art. 57º, nº 2, do RAU.

III

O CONTEXTO SOCIAL E JURÍDICO DO ARRENDAMENTO URBANO EM GERAL E DO DESPEJO EM PARTICULAR

6. Evolução histórica do regime do arrendamento urbano

I. Exposto o regime geral do arrendamento urbano, e nesse âmbito o significado jurídico da acção de despejo, não podemos passar à resposta directa das perguntas formuladas sem percebermos a evolução histórica e os desequilíbrios sócio-económicos que inerem à actual legislação, com isso também se construindo a *occasio legis* das alterações a levar por diante.

Sem pretendermos num texto com a natureza e os objectivos do presente parecer narrar a longa história da sucessão de leis sobre o arrendamento urbano em Portugal¹⁰⁴, torna-se indispensável referir algumas das envolventes político-sociais que condicionaram, ao longo do século XX, o pensamento legislativo sobre a matéria.

A protecção legal do inquilino no contrato de arrendamento encontrou no RAU o motor fundamental das intervenções legislativas no arrendamento.

II. Embora pouco sabido, já fazia parte das bandeiras políticas dos

¹⁰⁴ Sobre esta matéria, v. o preâmbulo do RAU.

movimentos republicanos a criação de um regime de inquilinato, entendido como um regime que protegesse o inquilino em relação ao senhorio, designadamente defendendo-o de cessações arbitrárias do contrato. Com esse objectivo foi publicado, entre outros diplomas da altura, o Decreto de 11 de Novembro de 1910.

Desde esse diploma, todas as alterações legislativas que se sucederam até ao início de 1980, com especial destaque para as alterações ao regime legal vigente no período revolucionário que se seguiu ao 25 de Abril de 1974, visaram a protecção do inquilino, quer através da limitação ou mesmo da impossibilidade do aumento de rendas, quer através da imposição de limites estritos ao direito de denúncia por parte do senhorio.

III. A estabilidade da moeda que se verificou durante o Estado Novo e a falta de alternativas ao investimento privado evitaram, contudo, que o investimento em imóveis urbanos para arrendamento cessasse.

Ser senhorio foi ao longo de quase todo o século XX o objectivo que muitos portugueses perseguiram através das suas poupanças e ter imóveis para arrendamento ou “de rendimento” foi uma forma de suprir a carência de um sistema universal e eficaz de segurança social.

IV. A Revolução de 25 de Abril de 1974 inverteu todo este quadro. À estabilidade monetária anterior sucedeu um período de taxas de inflação muito altas, o que – associado ao congelamento de rendas, mesmo em caso de cessação do arrendamento e ao alargamento, quase sem limites, da possibilidade de sucessão na posição do arrendatário – destruiu em larga escala a apetência pelo investimento em imóveis para arrendamento.

Esta situação envolveu, além da eliminação quase completa do mercado de arrendamento, outras consequências que continuam a ser sen-

tidas, em especial a degradação do parque habitacional, em consequência da impossibilidade de os senhorios fazerem obras de conservação nos seus imóveis.

O colapso do mercado de arrendamento, juntamente com o desespero dos senhorios que preferiram, em muitos casos, desfazerem-se dos seus imóveis por qualquer preço a manter propriedades degradadas sem qualquer rendimento razoável, alargou extraordinariamente o número de famílias proprietárias de habitação própria, que o censo de 1991 estimava em 67%¹⁰⁵.

A ausência de um mercado de arrendamento dinâmico, se foi em parte minimizada pela generalização da figura da habitação própria, deixou por satisfazer necessidades importantes, designadamente as suscitadas pela mobilidade das famílias por razões profissionais ou a possibilidade de as mesmas adequarem a localização do seu local de residência ao seu local de trabalho, principalmente durante o início da vida familiar, com prejuízo manifesto da sua qualidade de vida.

Acresce que a inflação também causou distorções gravíssimas no mercado de arrendamento não habitacional, tendo a figura do *trespasse* passado a ser utilizada não para a transferência dos activos materiais e imateriais que integram o estabelecimento comercial, mas para ceder, na prática, arrendamentos com rendas degradadas.

V. Só nos anos oitenta, quando o parque de imóveis arrendados estava praticamente reduzido aos imóveis de renda degradada, começaram a ser tomadas medidas, num contexto político muito complexo, para alterar esta situação.

No início da década, foram introduzidas as primeiras medidas legislativas tendo em vista, por um lado, limitar a transmissão da posição

¹⁰⁵ Cfr. JORGE PINTO FURTADO, *Manual...*, p. 19.

de arrendatário e, por outro lado, a introdução de mecanismos de correção extraordinária das rendas, por forma aproximá-las dos valores de mercado.

O efeito desta medida foi, no entanto, limitado:

- em parte porque a estabilização das taxas de inflação na década de oitenta tornou extremamente moroso o processo de convergência das rendas degradadas com os valores actualizados;
- em parte porque os valores resultantes da aplicação das tabelas de actualização no caso dos imóveis para habitação e das reavaliações fiscais nos imóveis para fins não habitacionais eram muito inferiores aos valores de mercado.

VI. A grande reforma legal em matéria de arrendamento foi a aprovação do Regime do Arrendamento Urbano (RAU).

Uma das principais novidades do RAU, para além da consolidação de toda a legislação dispersa sobre arrendamento urbano, foi a introdução da figura dos contratos de duração limitada nos arrendamentos destinados a habitação¹⁰⁶, os quais podem ser celebrados por um prazo não inferior a cinco anos (admitindo-se ainda a possibilidade de, nos casos das sociedades de investimento imobiliário e dos fundos de investimento imobiliário, esses contratos poderem ter a duração de três anos) e depois denunciados livremente pelo senhorio com a antecedência mínima de um ano.

Refira-se ainda que, mesmo não havendo denúncia, tais contratos se renovam por períodos sucessivos de três anos, se outro não estiver especialmente previsto, quando não sejam denunciados por qualquer das partes.

O regime da duração efectiva foi também estendido aos arrendamentos para comércio e indústria e para o exercício de profissão liberal¹⁰⁷.

¹⁰⁶ Previstos nos arts. 98º e seguintes do RAU.

¹⁰⁷ Cfr., respectivamente, os arts. 117º e 121º do RAU.

Nestes arrendamentos, as partes podem estipular o regime da actualização das rendas¹⁰⁸, faculdade não admitida nos arrendamentos destinados a habitação.

A introdução destes contratos de duração efectiva, na terminologia legal, alterou profundamente a propensão das partes para a litigância.

7. O mercado de arrendamento no século XXI

I. Ao longo do século XX, principalmente a partir do início da I Guerra Mundial, assistiu-se por toda a Europa ao surgimento do fenómeno vinculístico no arrendamento urbano¹⁰⁹. Essa tendência traduziu-se na imposição da prorrogação legal dos contratos, no bloqueio das rendas, no controlo do seu aumento e na atribuição de interesse público ao regime jurídico do contrato.

Para essa tendência contribuíram diversos factores:

- as guerras mundiais, feitas com mobilização de exércitos predominantemente milicianos, cujas famílias os governos se viram no imperativo de proteger de despejos, enquanto os respectivos chefes combatiam nas frentes de batalha;
- as crises económicas, colocando em estado de debilidade económica muitas famílias; e
- o moderado papel da habitação própria até à segunda metade do século¹¹⁰.

¹⁰⁸ Nos termos do art. 119º do RAU.

¹⁰⁹ V., sobre este aspecto, JORGE PINTO FURTADO, *Manual...*, pp. 147 e ss.

¹¹⁰ Desenvolvendo estas diversas causas, FERNANDO ARAÚJO, *O problema económico do controlo das rendas no arrendamento para habitação*, in AAVV, *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, III, Coimbra, 2002, pp. 178 e ss.

II. No último quartel do século XX, assistiu-se a um movimento no sentido da liberalização dos contratos. Não se tratou de uma liberalização absoluta, tendendo-se a preservar a imposição legal de prazos mínimos de duração.

Mas, para além deste aspecto, visou-se manter ou recuperar o interesse dos investidores no mercado de imóveis para arrendamento, garantindo-lhes rendimentos e protecção que o vinculismo – que se tinha desenvolvido por força de circunstâncias histórico-sociais ultrapassadas – tinha manifestamente posto em crise.

No caso específico dos arrendamentos para habitação, a liberalização das rendas, se bem que inicialmente mais problemática, determina a médio prazo grandes benefícios para todos, sendo um caso típico de necessidade de coragem político-legislativa para levar por diante esta reforma.

E o problema é susceptível de uma análise económica. Como escreve FERNANDO ARAÚJO, “Podemos ter a certeza de que a desregulamentação subirá as rendas no curto prazo, mas isso terá efeitos discriminados: ou seja, serão beneficiados alguns inquilinos, e candidatos a inquilinos, que o controlo de rendas excluía do mercado ou remetia para habitação de baixa qualidade, e verdadeiramente beneficiados serão aqueles inquilinos que, não tendo sido excluídos, maximizam o seu «excedente de consumidor», não raro à custa do declínio do valor real das rendas que pagaram”.

E ainda acrescenta: “Além disso, pode esperar-se a melhoria da qualidade e da quantidade das casas oferecidas, não apenas porque as rendas aumentam os rendimentos dos senhorios mas também porque diminuem para estes os riscos ínsitos na imobilização prolongada do contrato”^{III}.

III. Em Portugal, em consequência de particulares circunstancialis-

^{III} FERNANDO ARAÚJO, *O problema...*, p. 231.

mos históricos, a situação assumiu, como vimos, contornos particularmente graves no que se refere aos arrendamentos celebrados antes da entrada em vigor do RAU, para os quais, no quadro legislativo então vigente, pouco mais restava ao senhorio que, nos casos de arrendamento para habitação, o inquilino morresse e, nos para outros fins, o arrendatário cessasse a actividade ou, em ambos os casos, houvesse da parte do locatário algum comportamento que a lei tipificaria no RAU como fundamento para a resolução do contrato.

Repare-se que nos contratos novos, em que o senhorio recebe a renda que livremente negociou com o inquilino e em que tem a faculdade de pôr termo ao contrato findo o prazo de duração efectiva, é raro moverem-se acções de despejo com outro fundamento que não o do aumento de rendas.

Estando a receber uma renda justa, o senhorio tem pouco interesse, salvo em situações de especial gravidade, em indagar sequer o que se passa no seu imóvel, designadamente se quem lá mora ou exerce a actividade profissional é o arrendatário ou outrem, bem como saber se a actividade lá desenvolvida é a prevista no objecto do contrato de arrendamento.

Pelo contrário, nos designados “arrendamentos antigos”, os anteriores ao RAU, o senhorio estará atento ao que se passa no seu imóvel, procurando encontrar uma causa para a acção de despejo e propondo-a logo que a encontre.

No que se refere aos despejos com fundamento na falta de pagamento da renda, a situação é ambivalente:

- nos arrendamentos de rendas baixas, dificilmente o inquilino colocará em risco a manutenção da relação contratual deixando de pagar as rendas;
- nos arrendamentos recentes, o inquilino encarará a hipótese de deixar de pagar a renda dado o tempo que o senhorio de-

morará na obtenção do seu despejo, o que lhe permitirá ocupar o imóvel durante muito tempo, porventura até ao termo do prazo do contrato.

IV

A “ADMINISTRATIVIZAÇÃO” DA ACÇÃO DE DESPEJO

8. A “administrativização” do despejo por falta de pagamento de renda – âmbito e sentido da proposta

I. A primeira das soluções mencionadas na consulta do presente parecer diz respeito à transformação da acção de despejo, quando se fundamenta na falta de pagamento de renda, numa intervenção exclusiva da autoridade administrativa.

Isto quer dizer que se afastaria a intervenção dos tribunais, que são normalmente mais lentos na aplicação do Direito, ainda que esta possibilidade não seja generalizável a toda e qualquer acção de despejo, mas apenas e na medida em que ela seja causada pela falta de pagamento de renda.

Discutamos a viabilidade jurídica desta solução, que encerra o mérito de propiciar a aceleração da acção de despejo que venha a ser decretada com essa específica causa, neste caso pressupondo – o que é genericamente de acreditar, embora nem sempre seja verdade – a maior eficiência da autoridade administrativa comparativamente à autoridade judicial.

II. Os contornos desta solução passam, em primeiro lugar, pela viabilidade de o despejo ser efectuado pela autoridade administrativa, naturalmente aqui avultando a autoridade municipal.

Na verdade, não se conceberia que fosse uma autoridade nacional, até porque dado o localismo dos vínculos arrendatícios, que dizem respei-

to a imóveis geograficamente bem determinados, sempre assinalaria como solução menos avisada aquela que atribuisse esse poder à Administração Estadual, mesmo de índole periférica.

Dentro da Administração Autárquica, é de crer que surge com maior adequação a estrutura municipal pelos meios institucionais de que dispõe, bem como pela natureza dos poderes administrativos de coerção que já exerce noutras áreas de intervenção pública.

No entanto, note-se que esta intervenção jamais arredaria definitivamente a intervenção das autoridades judiciais, pois que qualquer intervenção administrativa nunca seria imune à sindicabilidade jurisdicional, por força do princípio constitucional da tutela jurisdicional efectiva.

Do que se trataria nesta hipótese, portanto, seria apenas de uma primeira intervenção administrativa, mesmo sem qualquer recurso de tipo suspensivo, o que, todavia, nunca vedaria a posterior intervenção jurisdicional no caso de haver a contestação da legalidade dessa actuação administrativa.

III. Noutra perspectiva, importa aqui observar que não se estaria perante um regime generalizado, que pudesse globalmente substituir a acção judicial de despejo por um despejo somente de natureza administrativa, numa primeira fase.

De acordo com os termos da consulta, do que se trataria seria de uma “administrativização” pontual do despejo, que apenas levasse em consideração um dos seus fundamentos: a falta do pagamento de renda.

Nos restantes casos, a acção de despejo não se tornaria uma actuação administrativa, mas manter-se-ia no seu figurino judicial. A razão radica, como se compreende, no facto de a falta de pagamento de renda ser de fácil verificação, não se justificando que, para fazer essa averiguação bem simples, se pusesse em marcha todo o aparato jurisdicional, que se apresenta muito mais sofisticado e pesado.

9. Os casos excepcionais de intervenção administrativa coerciva já consagrados

I. Antes de concluirmos acerca da possibilidade da transformação do despejo judicial em despejo administrativo, no caso da falta de pagamento de renda, importa dizer que as autoridades administrativas já dispõem actualmente de poderes de intervenção em prédios privados, mas fora desta situação que agora se submete à nossa consideração¹¹².

Esses são os casos em que a autoridade administrativa intervém assumindo poderes de autoridade, com isso também aparecendo em substituição da entidade judicial, nos termos do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro:

- no caso da execução de obras coercivas, por inércia do senhorio e do arrendatário, pode haver despejo administrativo;
- no caso da violação da legalidade urbanística, que especialmente incumbe à administração autárquica definir, pode haver posse administrativa.

II. A intervenção da autoridade administrativa, no caso do arrendamento, pode assim assumir a veste de entidade com poderes para efectuar o despejo.

Mas ela pode igualmente assumir uma outra veste, no exercício de poderes de autoridade, que se relaciona com a cobrança coerciva de dívidas.

Persistindo estas dívidas, associadas à execução administrativa com vista à realização de obras, pode também a autoridade administrativa agir: “Na falta de pagamento voluntário das despesas implicadas pela execução

¹¹² Sobre os contornos dos despejos administrativos já admissíveis, v., por todos, MARGARIDA GRAVE, *Regime...*, p. 129.

administrativa referida no artigo 15º, a câmara municipal que a haja realizado deve proceder à respectiva cobrança coerciva”¹¹³.

III. São casos de auto-tutela declarativa e executiva do Direito Administrativo, de que ficam a beneficiar estas autoridades administrativas, para a realização dos seus interesses, legalmente definidos.

Assim se permite que a execução de um acto administrativo fique directamente sob a alçada da autoridade administrativa que o praticou, sem ser necessário recorrer à prévia definição do Direito através da vertente judicial.

Por outras palavras: nalguns casos, o Direito Administrativo confere à Administração Pública o privilégio de poder agir definindo e aplicando o Direito, prescindindo nesse momento da intervenção coactiva prototípica dos tribunais, em nome de um interesse público prevalecente¹¹⁴.

IV. Mas, como se percebe, são situações pontuais, em que irrompe um determinante interesse público, que possibilita a intervenção administrativa, decerto muito mais célere, na estrita na medida em que está investida na promoção do interesse público urbanístico. A actuação administrativa, quando revestida de *ius imperii*, apenas se justifica nestes casos excepcionais, por força daquele interesse público.

Só que não se crê que se possa forjar uma justificação geral, até por-

¹¹³ Art. 17º, nº 1, do RAU.

¹¹⁴ Definindo este privilégio da auto-tutela declarativa e executiva do Direito por parte da Administração Pública, JOSÉ MANUEL SÉRVULO CORREIA, *Noções de Direito Administrativo*, I, Lisboa, 1982, pp. 56 e ss.; DIOGO FREITAS DO AMARAL, *Curso de Direito Administrativo*, I, 2ª ed., Coimbra, 1994, pp. 136 e ss.; MARCELO REBELO DE SOUSA, *Lições de Direito Administrativo*, I, Lisboa, 1999, p. 76; JOÃO CAUPERS, *Introdução ao Direito Administrativo*, Lisboa, 2000, pp. 74 e ss.

que a própria Administração Pública não está apenas sujeita ao Direito Administrativo, na sua acepção de ramo do Direito que regula os actos de gestão pública. Também se encontra sujeito ao Direito Privado, no âmbito dos seus actos de gestão privada¹¹⁵.

10. A inadequação do modelo de intervenção administrativa coerciva no despejo por não pagamento de renda

I. Vistos estes casos pontuais em que se verifica uma intervenção administrativa coerciva, chegou o momento de perguntar: justifica-se o despejo administrativo nos casos de falta de pagamento de renda, em acréscimo aos casos em que a actuação administrativa já é coactiva no seio do regime do arrendamento?

A nossa resposta é negativa porque dificilmente se encontra subjacente um relevante interesse público que requeira uma sua intervenção coactiva.

A única hipótese em que tal solução se equacionaria como relevante seria nos regimes de arrendamento urbano de natureza pública, em que uma das partes fosse a Administração Pública, de acordo com importantes finalidades por ela desenvolvidas, peculiarmente se frisando actividades mais associadas ao exercício de poderes de autoridade.

II. Simplesmente, nos restantes casos, havendo somente uma relação de Direito Privado, no caso de vinculação arrendatícia, é bastante problemático aceitar uma intervenção administrativa de despejo, por mais fá-

¹¹⁵ Cfr. DIOGO FREITAS DO AMARAL, *Curso...*, I, pp. 138 e ss.

cil que seja aquilatar a razão determinante do motivo para a cessação do contrato de arrendamento.

É que não parece que possa haver a prevalência de um relevante interesse público que permita conferir esse poder à Administração Pública, no caso a Administração Autárquica.

Numa relação jurídico-privada de arrendamento, não se vislumbra a existência de um específico interesse da Administração Pública na utilização dos seus poderes de autoridade para levar por diante a efectivação de uma acção de despejo em que sejam partes unicamente entidades de natureza privada.

III. Por outro lado, no plano formal, o contrato de arrendamento, sendo um acordo de vontades entre sujeitos de Direito Privado, não permite a produção de qualquer acto administrativo.

Assim é porque o acto administrativo é uma manifestação de vontade através da qual um órgão da Administração Pública, na prossecução de interesses que lhe estão confiados pela lei, produz efeitos jurídicos no caso concreto e para pessoas individualizadas, no âmbito do Direito Administrativo.

Em matéria de arrendamento, não é curial admitir-se a intervenção administrativa por não se encontrar a possibilidade da produção de quaisquer actos administrativos, que automaticamente façam interessar o Direito Administrativo.

IV. A utilização dos poderes da Administração Pública não pode ser uma livre escolha do legislador, antes se alinhando segundo preocupações de natureza geral, as quais se integrem no próprio poder administrativo.

É certo que nem sempre se afigura fácil e objectiva a tarefa de dis-

tinguir entre o que deve ser submetido a um regime público e aquilo que deve ser abrangido pela órbita da actividade jurídico-privada.

Só que a insuficiência desses indicadores não nos deve pensar na sua ausência, mas apenas na maior penosidade desse esforço. E não havendo um interesse público proeminente que fundamente a actuação jurídico-pública de despejo, não se pode considerar que a mesma se afigura aceitável.

E a questão não é só de opção do legislador: é que o legislador também se encontra vinculado a determinações constitucionais que limitam as suas opções, mormente neste caso em que se trata da compressão da liberdade dos cidadãos através do uso de mais uma arma do poder administrativo – o despejo administrativo.

Difícilmente se encontra aqui um interesse ou valor em nome do qual se possa fundar a actuação administrativa compressora dessa liberdade, como evidentemente seria o despejo administrativo.

V. Para além disso, cumpre ainda chamar a atenção para as missões que estão constitucionalmente associadas aos poderes públicos, no caso particular sendo de observar conjuntamente a função administrativa e a função jurisdicional¹¹⁶.

A primeira define-se como sendo a actividade levada a cabo pela Administração Pública com vista à satisfação das necessidades dos cidadãos, de acordo com órgãos politicamente subordinados, no âmbito dos interesses genericamente definidos pelos órgãos políticos.

Ainda que não o formule de um modo claro, a Constituição contribui para o esclarecimento do conceito de função administrativa, ao dizer

¹¹⁶ Para uma diferenciação entre as diversas funções do Estado, v. DIOGO FREITAS DO AMARAL, *Curso...*, I, pp. 45 e ss.; MARCELO REBELO DE SOUSA, *Lições...*, I, pp. 9 e ss.; JORGE MIRANDA, *Manual de Direito Constitucional*, V, 2ª ed., Coimbra, 2000, pp. 12 e ss.

que o Governo, um órgão administrativo de entre outros possíveis, tem competência para “Praticar todos os actos e tomar todas as providências necessárias à promoção do desenvolvimento económico-social e à satisfação das necessidades colectivas”¹¹⁷.

A função jurisdicional, bem diferentemente, representa a intervenção dos tribunais, órgãos que se definem pela sua independência e imparcialidade, na aplicação do Direito, sobretudo através da composição dos litígios, para o efeito emitindo os correspondentes actos jurisdicionais, de que se evidenciam as sentenças e os acórdãos.

Como diz o texto constitucional, “Os tribunais são os órgãos de soberania com competência para administrar a justiça em nome do povo.”¹¹⁸, depois se acrescentando que “Na administração da justiça incumbe aos tribunais assegurar a defesa dos direitos e interesses legalmente protegidos dos cidadãos, reprimir a violação da legalidade democrática e dirimir os conflitos de interesses públicos e privados”¹¹⁹.

VI. A consagração constitucional da destrição entre poder administrativo e poder jurisdicional não é apenas estética, antes corresponde a uma diferenciação material, formal e orgânica de tomo, sendo ainda certo que o próprio texto constitucional garante, no seu art. 111º, nº 1, que “Os órgãos de soberania devem observar a separação e a interdependência estabelecidas na Constituição”¹²⁰.

Ora, as tarefas de aplicação do Direito, na ausência de outros valores ou interesses que imponham solução diversa, é pertença da jurisdição,

¹¹⁷ Art. 199º, al. g), da Constituição.

¹¹⁸ Art. 202º, nº 1, da Constituição.

¹¹⁹ Art. 202º, nº 2, da Constituição.

¹²⁰ Sobre a separação de poderes, v. J. J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *Constituição da República Portuguesa anotada*, 3ª ed., Coimbra, 1993, pp. 496 e ss.; JORGE MIRANDA, *Ciência Política – formas de governo*, Lisboa, 1996, pp. 93 e ss.

não lhe podendo ser injustificadamente retirada, por aí passando hoje, aliás, a essência da separação de poderes, que se cifra na grande contraposição *gubernaculum-jurisdictio*.

A atribuição de poderes jurisdicionais ao poder administrativo pode também ser constitucionalmente questionada à luz deste princípio, sendo certo que há hoje a afirmação de uma reserva de jurisdição, ou seja, actos que, sendo materialmente jurisdicionais, só pelos tribunais podem ser praticados¹²¹.

VII. A conclusão pela impossibilidade de a Administração Pública exercer funções de declaração ou execução do Direito, havendo litígios de natureza meramente particular, não quer dizer que esta nunca possa intervir.

Esse será, contudo, um caso muito marginal, pois que o poder administrativo vai ser chamado a colaborar com o poder jurisdicional na medida em que este lhe peça o auxílio para a execução, pela força se necessário, das suas determinações.

É ao poder administrativo que se defere a utilização da força, que é preciso pôr em acção nos casos de incumprimento das decisões jurisdicionais.

Mas esta não deixará nunca de ser uma tarefa instrumental da aplicação da justiça, total e previamente decidida pelos tribunais.

¹²¹ Sobre a reserva de jurisdição, J. J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *Constituição...*, pp. 791 e ss.; PAULO CASTRO RANGEL, *Reserva de jurisdição – sentido dogmático e sentido jurisprudencial*, Porto, 1997, pp. 11 e ss.

V

A SIMPLIFICAÇÃO DA ACÇÃO DE DESPEJO – ASPECTOS PROCESSUAIS

11. A transformação da acção de despejo em processo executivo

I. No plano das opções processuais, o regime que actualmente vigora considera a acção de despejo um processo de natureza mista, quase sempre declarativo, mas que depois pode tornar-se executivo, por incumprimento da sentença ali produzida.

Isto significa que a verificação das causas legais para a cessação do vínculo arrendatício passa por uma primeira afirmação do Direito aplicável, através do processo declarativo, que segue uma tramitação comum.

O sentido subjacente a esta solução é o de que o título jurídico do arrendamento não é um título executivo, pelo que não se pode logo iniciar a fase da execução do despejo.

Uma excepção para este facto reside no aspecto de a acção de despejo já estar em fase de execução, tendo portanto previamente obtido o título executivo, que é a sentença de despejo produzida no âmbito do processo declarativo.

Outra situação em que se admite a passagem directa à acção executiva é aquela que se funda na interpelação do senhorio ao inquilino no caso dos contratos de arrendamento de duração limitada.

Em ambos os casos se segue o esquema do processo para entrega

de coisa certa¹²², sendo a fase executiva da acção de despejo uma execução especial¹²³.

II. Não será difícil compreender que a existência de uma fase de processo declarativo na acção de despejo, finda a qual se pode alcançar a fase executiva, verdadeiramente atrasa a aplicação do Direito.

A alternativa que aqui se coloca é, portanto, a de considerar a acção de despejo como sendo logo colocada na fase executiva, para cujos termos a definição do Direito já se encontra previamente alcançada.

E isto naturalmente para além dos casos em que, na legislação actual, já é operacionalizável passar directamente à acção de despejo na sua vertente executiva.

III. O processo executivo já conta com diversas alternativas no Direito Português¹²⁴, assentando sempre no dogma de que essa via processual só pode ser aberta com a prévia emissão de um título executivo.

Isto significa que só na posse deste título se admite dispensar a fase processual declarativa e atingir-se logo a fase executiva, com todas as vantagens que lhe estão inerentes.

¹²² Sobre esta e outras modalidades de processo executivo, v. MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *Introdução ao processo civil*, Lisboa, 1993, pp. 31 e ss., *Estudos sobre o novo processo civil*, 2ª ed., Lisboa, 1997, pp. 612 e ss., e *Acção executiva singular*, Lisboa, 1998, pp. 16 e ss.; JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A acção...*, pp. 131 e ss.; FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA, *Curso de processo de execução*, 3ª ed., Coimbra, 2002, pp. 105 e ss.

¹²³ Referindo estas particularidades, MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *A acção...*, pp. 73 e ss.; JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A acção...*, pp. 334 e 335; FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA, *Curso...*, pp. 399 e ss.

¹²⁴ Sobre as características do processo executivo em geral, ARTUR ANSELMO DE CASTRO, *Direito Processual Civil Declaratório*, I, Coimbra, 1981, pp. 127 e ss.; MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *Introdução...*, pp. 31 e ss., e *Acção executiva...*, pp. 9 e ss.; JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A acção...*, pp. 31 e ss.; FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA, *Curso...*, pp. 13 e ss.

É que a ideia do título executivo radica no facto de ser um documento dotado de uma maior fiabilidade jurídica, comprovando situações jurídicas melhor definidas e que permitem logo uma reivindicação no âmbito executivo dos direitos nele reconhecidos.

O regime actual do título executivo, conforme se pode ver no Código de Processo Civil, acolhe as seguintes possibilidades¹²⁵:

- as sentenças condenatórias;
- os documentos exarados ou autenticados por notário que importem constituição ou reconhecimento de qualquer obrigação;
- os documentos particulares, assinados pelo devedor, que importem constituição ou reconhecimento de obrigações pecuniárias, cujo montante seja determinado ou determinável, ou de obrigação estrangeira de entrega de coisas móveis ou de prestação de facto;
- os documentos a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva¹²⁶.

IV. Ora, em face destas exigências de teor formal relativas ao título executivo, e sobretudo quanto àquilo que ele já hoje pode ser, pensamos haver todas as condições que logicamente fazem admitir que o contrato de arrendamento possa ser considerado um título executivo.

Se observarmos bem o regime que se extrai do RAU, verificamos que não só o contrato de arrendamento deve ser necessariamente celebrado por escrito como inclusivamente nele se exige um conjunto apreciável de cláusulas que o tornam suficientemente preciso e objectivo no sentido de sustentar a viabilidade de uma acção executiva.

¹²⁵ Quanto ao título executivo, que é o fundamento da acção executiva, v. JOÃO DE CASTRO MENDES, *Direito Processual Civil*, I, Lisboa, 1986, pp. 281 e ss.; MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *Introdução...*, pp. 32 e 33, e *Acção executiva...*, pp. 63 e ss.; JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A acção...*, pp. 31 e ss.; FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA, *Curso...*, pp. 19 e ss.

¹²⁶ Cfr. o art. 46º do Código de Processo Civil.

Claro que isto não obstará a um ou outro aperfeiçoamento legislativo no sentido de se considerar esse contrato ainda mais pormenorizado nalguns dos seus aspectos.

A nossa posição é assim favorável a essa mudança legislativa, sendo certo que o título jurídico do arrendamento, desde o RAU, se consubstancia num documento escrito.

V. A única dificuldade que aqui encontramos – na admissão directa da acção de despejo executiva – é o facto de a formalização do vínculo arrendatício não ser obrigatoriamente confirmada por documento escrito, pois antes do RAU não existia, no Direito do Arrendamento Português, a regra geral da obrigatoriedade da celebração de contrato escrito.

Daí que surja sempre mais complexo aceitar a adopção de uma fase executiva perante a ausência de uma vontade arrendatícia formalizada por escrito, que assim lhe conferisse uma superior grau de publicidade e certeza.

A questão não é despreciada dado que, sociologicamente, a esmagadora maioria dos contratos de arrendamento, tendo sido celebrados antes do RAU, não são escritos.

E é aí que reside o máximo interesse do processo executivo: já existir um título jurídico que com o mínimo de segurança defina um regime jurídico aplicável, assim se reduzindo eventuais divergências relativamente ao Direito considerado aplicável, com isso se justificando a dispensa da fase declarativa.

VI. Não cremos, contudo, que estejamos perante uma objecção inexpugnável, devendo para o efeito considerar-se a viabilidade de uma genérica obrigação de haver um título jurídico formal, na forma escrita, relativamente ao arrendamento.

Isso será fácil no que toca à nova legislação, pois que a constituição do contrato de arrendamento depende de forma escrita: “O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito”¹²⁷.

Mas isso não será tão fácil para os arrendamentos anteriores, havendo a necessidade de uma modificação legislativa no sentido de permitir atribuir esse valor executivo nos casos em que tenha havido a celebração de contrato escrito, mesmo na ausência de uma regra geral que o impusesse.

Outra possibilidade a considerar pode ser a da ficção legal, podendo o legislador, na ausência de litígio e dando um período para o efeito, entender que existe um contrato escrito, com as características devidamente certificadas pelas partes, perante a ausência de litígio e olhando à materialidade de uma ocupação de imóvel, devidamente titulada nos documentos de quitação de renda.

12. A limitação da recorribilidade das acções de despejo

I. Outra senda possível no propósito de tornar a acção de despejo mais célere relaciona-se com o regime que lhe é aplicável em matéria de recursos processuais.

Como é normal, as instâncias judiciais não são infalíveis e o Direito Processual tem desenvolvido esquemas no sentido de garantir a sindicabilidade jurisdicional, por outra instância, quanto a uma primeira decisão jurisdicional.

Assim se garante, nos termos constitucionais, uma tutela judicial mais efectiva, porquanto a intervenção dos tribunais não é normalmente única, antes pode ser dupla e até tripla.

¹²⁷ Art. 7º, nº 1, do RAU.

II. A situação actual, em termos gerais, parte da ideia de que a acção de despejo sempre permite a interposição de recurso, que tem efeito suspensivo¹²⁸, para o tribunal da relação¹²⁹.

A razão de ser desta norma é a de que, independentemente do valor da causa, se justifica que pelo menos mais uma instância jurisdicional possa aferir da correcção da aplicação do Direito feita pela instância hierarquicamente inferior. A importância social do arrendamento tal justificaria.

Como afirma MARGARIDA GRAVE, “A admissibilidade de recurso para a Relação, qualquer que seja o valor da causa, embora aproveite a ambas as partes, é na acção de despejo uma solução consagrada há longos anos, na lei, a pensar no inquilino. Foi, de facto, com os olhos postos na situação por vezes dramática criada ao arrendatário pela ordem de desocupação do imóvel que a lei começou por se afastar, neste caso, da regra básica de admissibilidade dos recursos fundada no valor da causa”¹³⁰.

III. Não é esta a orientação geral do Direito Processual Civil, que faz radicar a modelação da recorribilidade das decisões jurisprudenciais no valor da causa, pressupondo que o recurso é tanto mais importante e possível quanto maior for o valor da causa.

O esquema actual geral compreende três níveis de decisão jurisdicional, só havendo duas possibilidades de recurso, pensando-se em matéria cível¹³¹:

- até ao valor de 3.740,98 euros, não há recurso e a primeira instância decide com trânsito em julgado;

¹²⁸ Cfr. MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *A acção...*, pp. 69 e ss.

¹²⁹ Cfr. o art. 57º do RAU.

¹³⁰ MARGARIDA GRAVE, *Regime...*, p. 132.

¹³¹ Cfr. o art. 24º da Lei de Organização e Funcionamento dos Tribunais Judiciais – Lei nº 3/ /99, de 13 de Janeiro.

- daquele valor e até 14.963,94 euros, é possível recorrer para o tribunal da relação;
- acima deste valor, é sempre possível recorrer para o Supremo Tribunal de Justiça.

Sendo o valor da causa um índice essencial – conquanto não seja totalmente seguro em todos os casos – para se determinar os interesses económicos em presença, por uma questão de celeridade processual, entende-se que a tutela judicial efectiva não implica a recorribilidade de toda e qualquer causa, mas uma diferenciação, permitindo que as causas de menor valor só possam ser julgadas uma única vez na primeira instância.

IV. A modificação do regime da recorribilidade das acções de despejo igualmente seria outra medida de extrema importância para se agilizar, no plano processual, a aplicação do Direito do Arrendamento.

Escusado será dizer que a existência de um regime de recurso único ou de um duplo recurso sempre questiona a celeridade da aplicação da justiça processual.

Daí que pareça sensato modificar o regime da recorribilidade das acções de despejo no sentido de nem sempre se admitir a existência de recurso para instâncias superiores.

Como responder, porém, à questão da essencialidade da acção de despejo na vida dos inquilinos, que assim não poderiam ver certificada a sentença por uma outra instância judicial?

V. Creio que aqui se poderia destringir entre diversos tipos de utilização do arrendamento, e não admitir o recurso em causas de valor baixo no caso de arrendamentos para fins não habitacionais.

Em contrapartida, manter-se-ia sempre aquela possibilidade no caso de arrendamentos habitacionais, tal como agora se prevê, independentemente do valor em questão.

A solução, quanto ao regime dos recursos, afigurar-se-ia assim num esquema híbrido:

- acções de despejo sem recurso para tribunais superiores: as de baixo valor, dentro da alçada da primeira instância, desde que não implicassem utilizações de natureza habitacional;
- acções de despejo com recurso: as que dissessem respeito a arrendamentos para fins habitacionais, atendendo à delicadeza social desse uso e à sua projecção na vida familiar, e as respeitantes a outras utilizações no quadro geral das alçadas dos diversos tribunais.

VI

A SIMPLIFICAÇÃO DA ACÇÃO DE DESPEJO – ASPECTOS ORGANIZATÓRIOS

13. O poder jurisdicional na composição dos litígios

I. A questão da simplificação da acção de despejo pode igualmente ser observada numa perspectiva organizatória, a qual naturalmente se relaciona com o modo como os tribunais se organizam no sentido de exercerem o respectivo poder jurisdicional.

Estamos em crer que a aceleração da acção de despejo no Direito do Arrendamento também pode contar com esta outra vertente: medidas que tenham o efeito prático de acelerar a intervenção dos tribunais que lidam com estas matérias.

II. De acordo com a Constituição Portuguesa, o poder jurisdicional exerce-se segundo uma pluralidade de tribunais, pois nunca seria comportável a concentração numa única instância do exercício de todo o poder jurisdicional.

É assim que nós podemos observar uma pluralidade de instâncias jurisdicionais, as quais se arrumam de acordo com dois importantes critérios:

- em razão da hierarquia; e
- em razão da matéria.

O texto constitucional alude simultaneamente a esses dois critérios para construir o edifício da Jurisdição em Portugal, sendo certo, porém, que existem outros critérios igualmente relevantes para se aquilatar das competências dos tribunais¹³².

Numa perspectiva material, deparamos com o seguinte elenco de jurisdições materialmente diferenciadas¹³³:

- a jurisdição constitucional – o Tribunal Constitucional;
- a jurisdição financeira – o Tribunal de Contas;
- a jurisdição comum – os tribunais comuns;
- a jurisdição administrativa e fiscal – os tribunais administrativos e fiscais;
- outras jurisdições, como os tribunais marítimos, arbitrais e julgados de paz.

De acordo com uma perspectiva hierárquica, existem situações diferentes, de nenhuma diferenciação até uma máxima diferenciação:

- jurisdição única, embora com mecanismos processuais que fazem admitir mais de um grau de decisão judicial, como sucede com o Tribunal Constitucional e o Tribunal de Contas;
- jurisdições diferenciadas, em que os tribunais se apresentam por diferentes categorias, como sucede com os tribunais comuns (com tribunais de comarca, da relação e o Supremo Tribunal de Justiça), ou com os tribunais administrativos e fiscais (com os tribunais administrativos de círculo, o Tribunal Central Administrativo, os tribunais tributários e o Supremo Tribunal Administrativo).

¹³² Sobre os diversos critérios de definição da competência dos tribunais, v., por todos, JOÃO DE CASTRO MENDES, *Direito...*, I, pp. 399 e ss.

¹³³ Refira-se ainda a existência, provisória, dos tribunais militares, tendo sido abolidos como jurisdição autónoma pela revisão constitucional de 1997, embora se mantenham até à produção da legislação ordinária, a qual se espera para este ano. Cfr. JORGE BACELAR GOUVEIA, *Constituição da República Portuguesa e legislação complementar*, Coimbra, 1997, pp. 17 e 18.

III. O arrendamento urbano, até ao momento, insere-se especificamente na jurisdição dos tribunais comuns ou judiciais, havendo aqui uma hierarquia jurisdicional que tem três níveis.

Coube depois à lei ordinária – no caso, a Lei da Organização e do Funcionamento dos Tribunais Judiciais – a concretização da distribuição desta parcela do poder jurisdicional, tendo-o feito admitindo, dentro dos tribunais de 1ª instância, dois tipos de tribunal¹³⁴:

- os tribunais de competência especializada – estes conhecem de matérias determinadas, independentemente da forma de processo aplicável; e
- os tribunais de competência específica – estes conhecem de matérias determinadas em função da forma de processo aplicável, conhecendo ainda de recursos das decisões das autoridades administrativas em processo de contra-ordenação.

O grande objectivo destes dois subtipos de tribunais de primeira instância é verdadeiramente tornar os juízes mais especializados, alcançando-se assim uma maior celeridade na aplicação da justiça¹³⁵.

14. A via dos tribunais de competência especializada

I. Dentro da distribuição do poder jurisdicional relativamente a estas diversas soluções, surge assim a necessidade de uma certa especialização jurisdicional, de forma a tornar a actividade jurisdicional mais específica e, por isso, mais efectiva e célere¹³⁶.

¹³⁴ Cfr. o art. 64º, nºs 1 e 2, da Lei de Organização e Funcionamento dos Tribunais Judiciais.

¹³⁵ Discutindo estes tipos de tribunais, v., por todos, JOÃO DE CASTRO MENDES, *Direito...*, I, pp. 529 e ss.

¹³⁶ Quanto ao tribunal judicial competente para julgar as acções de despejo, v., por todos, MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *A acção...*, pp. 23 e ss.

Ora, isto é o que tem vindo a suceder com os tribunais jurisdicionais de competência especializada e de competência específica, casos em que, dentro dos tribunais comuns de 1ª instância, se verifica a criação de tribunais só para dirimir certas questões.

Essa vem a ser uma prática já corrente nos grandes aglomerados populacionais e que tem vindo a dar muitos frutos, bastando olhar as últimas experiências, que têm constantemente multiplicado essas instâncias especializadas e específicas.

II. Ora, relativamente às questões do arrendamento, estamos em crer que a especialização dos tribunais nessa matéria também seria extremamente interessante no intuito de assim se conseguir uma aceleração da decisão.

A via seria agora a da concentração das questões do arrendamento numa única instância jurisdicional, com as vantagens inerentes à especialização de um corpo de juízes que, pela identidade dos assuntos a julgar, de certo se sentiriam mais habilitados a melhor e mais rapidamente decidir.

Por outra parte, o regime do arrendamento urbano já constitui por si mesmo um corpo relativamente estabilizado de regras que facilmente justificaria essa autonomia no plano da organização jurisdicional.

III. Aceite a bondade desta solução, em geral, é ainda de observar de que forma ela poderia ser posta em prática, ou seja, quais os condicionalismos geográficos em que ela se mostraria útil.

Naturalmente que o ponto de partida só pode ser o número de processos judiciais existentes que tenham a natureza de acções de despejo, pois a não ser assim de nada eles serviriam.

Pensamos ser exactamente nas grandes áreas metropolitanas que encontramos a maior justificação prática para a criação de tribunais de competência especializada em matéria de arrendamento.

Mais concretamente, sugere-se a criação de dois tribunais de competência especializada para questões de arrendamento, podendo especificamente trabalhar com as acções de despejo, nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, tal como elas se encontram recortadas pelos municípios que integram essas associações de municípios para efeitos de Direito Administrativo.

15. A via dos julgados de paz

I. Embora constitucionalmente prevista, os julgados de paz só há bem poucos meses alcançaram uma regulação ordinária efectiva, o que sucedeu pela Lei n.º 78/2001, de 13 de Julho, que veio regular “...a competência, organização e funcionamento dos julgados de paz e a tramitação dos processos da sua competência”¹³⁷.

Os julgados de paz pretendem ser instâncias de julgamento obrigatório, no âmbito da primeira instância, apenas na dimensão declarativa, e que se singularizam pela simplificação processual e pela facilidade de recrutamento dos respectivos juízes¹³⁸.

Como se afirma naquele diploma, “A actuação dos julgados de paz é vocacionada para permitir a participação cívica dos interessados e para estimular a justa composição dos litígios por acordo das partes”, depois ainda se acrescentando que “Os procedimentos nos julgados de paz estão concebidos e são orientados por princípios de simplicidade, adequação, informalidade, oralidade e absoluta economia processual”¹³⁹.

¹³⁷ Art. 1.º da Lei n.º 78/2001, de 13 de Julho.

¹³⁸ Sobre os julgados de paz, embora tendo presente legislação um pouco diversa, v., por todos, JOÃO DE CASTRO MENDES, *Direito...*, I, pp. 524 e ss.

¹³⁹ Respectivamente, n.ºs 1 e 2 do art. 2.º da Lei n.º 78/2001.

Trata-se, no entanto, de uma experiência que está longe de se generalizar, porquanto são pouquíssimos os julgados de paz que foram criados, conforme a opção, bastante tímida, do Decreto-Lei nº 329/2001, de 20 de Dezembro.

II. Olhando especificamente para a questão da acção de despejo, verifica-se que ela se encontra excluída desta experiência, uma vez que os julgados de paz, quanto à dimensão processual, são apenas tribunais de declaração, nunca de execução¹⁴⁰, pelo que nesta fase a acção de despejo jamais seria operacional.

E mesmo no caso da dimensão declarativa da acção de despejo, que corresponde à esmagadora maioria das situações, ela está directamente excluída por um dos preceitos daquela legislação, ao dizer-se que tais instâncias podem julgar “Acções de digam respeito ao arrendamento urbano, excepto as acções de despejo”¹⁴¹.

III. Quer isto dizer que, na versão actual, a legislação existente sobre julgados de paz não permite a sua utilização para as acções de despejo, não obstante o facto de já terem sido criados alguns em áreas metropolitanas, no Porto e em Lisboa.

A opção por submeter as acções de despejo ao âmbito de jurisdição dos julgados de paz fica assim dependente de uma alteração legislativa que o venha a admitir.

O mais importante, contudo, é aquilatar da conveniência dessa solução, o que se nos afigura algo problemático, não tanto por razões técnicas quanto sobretudo por razões sociais: a acção de despejo, sendo social-

¹⁴⁰ Cfr. o art. 6º, nº 1, da Lei nº 78/2001.

¹⁴¹ Art. 9º, nº 1, al. g), da Lei nº 78/2001.

mente dramática, só deve ser julgada por uma instância que seja forte e respeitada.

No estado actual de experimentação, é difícil aceitar que os julgados de paz possam preencher bem essa função, e com isso linearmente se imponham nas relações sociais. Não sendo impossível, não deixará essa opção – a ser feita – de criar algumas dificuldades, que porventura diminuirão à medida que os julgados de paz forem sendo progressivamente instalados, o que até à data não tem sucedido.

16. A via dos tribunais arbitrais voluntários

I. Dentro da solução judicial, que implica o recurso aos tribunais judiciais comuns, a criação de tribunais de competência especializada ou o recurso aos julgados de paz pode revelar-se um instrumento sério na aceleração das acções de despejo, embora este último levante algumas dificuldades de natureza social, não propriamente técnico-jurídica.

Ela não é, porém, a única resposta possível, na medida em que também se tem equacionado, cada vez mais, de resto, o recurso à arbitragem na composição dos litígios.

A ideia de arbitragem implica a composição do litígio por juízes *ad hoc*, chamados árbitros, sem o formalismo institucional do tribunal, assentando na rapidez na sua composição, na respectiva especialização funcional e na idoneidade das suas virtudes.

II. A utilização dos tribunais arbitrais, no momento actual do Direito Processual Português, já é uma realidade, tendo tido cada vez mais sucesso, face à morosidade da justiça, não obstante ser normalmente muito dispendiosa.

É a Lei da Arbitragem – a Lei nº 31/86, de 29 de Agosto – que define o estatuto da arbitragem voluntária, cujo funcionamento depende sempre de cláusula arbitral, ou seja, da expressa menção contratual de que os litígios emergentes devem ser resolvidos por recurso ao tribunal arbitral.

Como se diz nessa lei, “Desde que por lei especial não esteja submetido exclusivamente a tribunal judicial ou a arbitragem necessária, qualquer litígio que não respeite a direitos indisponíveis pode ser cometido pelas partes, mediante convenção de arbitragem, à decisão de árbitros”¹⁴².

Os árbitros são independentes e podem aplicar o Direito legal ou também recorrer a critérios de equidade, desde que tal seja convencionado: “Os árbitros julgam segundo o direito constituído, a menos que as partes, na convenção de arbitragem ou em documento subscrito até à aceitação do primeiro árbitro, os autorizem a julgar segundo a equidade”.

No plano processual, os tribunais arbitrais apenas têm jurisdição no âmbito do processo declarativo, devendo a execução das respectivas decisões ser do foro dos tribunais de 1ª instância¹⁴³.

III. Segundo a actual legislação, podemos dizer que nem sempre é viável o recurso ao tribunal arbitral nas acções de despejo.

É verdade que as acções de despejo, que dizem respeito à extinção da relação jurídico-privada de arrendamento, não se relacionam com direitos indisponíveis, pelo que este seria um domínio teoricamente admissível para a sujeição a arbitragem.

Só que a arbitragem acontece sempre numa feição declarativa, o que sabe sempre a pouco na acção de despejo, que necessariamente assenta numa dimensão executiva, em caso de incumprimento da sentença declarativa, ou que pode ser de raiz executiva, no caso específico que pudemos assinalar.

¹⁴² Art. 1º, nº 1, da Lei nº 31/86, de 29 de Agosto.

¹⁴³ Cfr. o art. 30º da Lei nº 31/86.

Por outro lado, só pensando agora na acção de despejo na sua dimensão declarativa, são poucos os casos em que a convenção arbitral se afigura já legalmente admitida, precisamente como refere o RAU¹⁴⁴, tal como explicita MARGARIDA GRAVE: “Quando o arrendatário não aceite ou não execute o despejo, nos casos em que a cessação do contrato não depende necessariamente do recurso à via judicial, como na revogação do contrato por acordo”¹⁴⁵.

Reversamente, a adopção da arbitragem não se afigura viável no caso em que a acção de despejo seja o meio necessário para obter a cessação do contrato de arrendamento, pensando-se nas situações em que a causa de pedir seja a resolução ou a denúncia. Como esclarece MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, “...nessa hipótese, deve entender-se que o julgamento desse objecto está atribuído exclusivamente aos tribunais judiciais...”¹⁴⁶.

IV. A aceitação da arbitragem nas acções de despejo, para além dos restritos casos em que a legislação actual o admite, que careceria de ser mudada, esbarra ainda com três outros obstáculos que devem ser considerados, no plano da sua conveniência, para efeito dessa eventual alteração legislativa.

Em primeiro lugar, a ausência de uma dimensão executiva, na actual legislação, não será ocasional, antes se explica pela maior importância que se quer pôr na arbitragem que define o Direito, não tanto naquela que o executa. O que significa que dificilmente se admitiria a aceitação da arbitragem para efeitos executivos, sendo essa alteração legislativa, deste modo, essencialmente limitada.

¹⁴⁴ Cfr. o art. 55º, nº 2, do RAU.

¹⁴⁵ MARGARIDA GRAVE, *Regime...*, p. 129.

¹⁴⁶ MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *A acção...*, p. 25. Cfr. também JORGE PINTO FURTADO, *Manual...*, pp. 1046 a 1057.

Por outro lado, o recurso à arbitragem nas acções de despejo, havendo para o efeito a mudança de legislação, em face dos custos que normalmente esta implica, e que correm por conta dos contraentes, pode ser economicamente inviável, em face do valor económico em causa.

Acresce ainda que seria sempre necessário que houvesse a introdução da cláusula arbitral nos contratos de arrendamento já realizados, o que implicaria uma modificação contratual ou, mais restritamente, a sua aplicação apenas para o futuro.

Não quer isto dizer que essa mudança não se afigure conveniente – mas por tudo isto conta com algumas limitações na sua aplicação prática.

VII

CONCLUSÕES

17. Enunciado das conclusões

Do exposto, podemos apresentar as seguintes conclusões:

- a. O recurso ao despejo administrativo, não havendo um interesse público prevalecente, não se afigura devidamente justificado, mesmo nos pontuais casos de falta de pagamento de renda, sendo ainda de referir a possível violação do princípio da separação de poderes, cabendo aos tribunais uma reserva na aplicação do Direito que a Administração Pública não pode beliscar, neste caso, do Direito do Arrendamento Urbano;
- b. Quer isto dizer que se considera preferível a via da simplificação processual no âmbito da função jurisdicional, a qual se poderia efectivar através da transformação da acção de despejo, directamente, numa acção executiva, atribuindo-se ao contrato de arrendamento, que tem de ser escrito, o valor de título executivo, para todos os efeitos e em todas as circunstâncias;
- c. Outra solução possível, dentro de uma aceleração processual, seria a de limitar a possibilidade de usar os recursos, discernindo entre usos habitacionais e outros de valor médio e alto – em que se manteria o regime actual – e outros usos de valor económico baixo em usos não habitacionais – para os quais não se admitiria a possibilidade de recurso;
- d. Num plano organizatório, mas dentro de uma idêntica lógica processual, via possível seria a da criação de tribunais de com-

petência especializada, nas grandes áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, com isso se treinando certos tribunais e juízes só nas questões do arrendamento, neles naturalmente avultando as acções de despejo;

- e. Já a consideração dos julgados de paz, impossível com a lei actual, seria problemática dada a sua escassa importância social, embora não houvesse, de acordo com uma pertinente mudança de legislação, qualquer óbice técnico-jurídico na opção por essa solução;
- f. Igualmente o recurso aos tribunais arbitrais – impossível na legislação actual nalguns casos, precisamente os mais importantes em qualidade e em número – é tecnicamente admissível no âmbito de uma alteração legislativa, não obstante ser uma solução de efeitos práticos limitados dada a sua aplicabilidade só para o futuro, pela necessidade de se consagrar a cláusula arbitral nos contratos e ainda pensando nos elevados custos económicos destes tribunais.

Este é, salvo melhor opinião, o parecer de

Jorge Bacelar Gouveia
Professor da Faculdade de Direito da
Universidade Nova de Lisboa
Doutor em Direito

Lisboa, 23 de Janeiro de 2003.

C – DIPLOMAS LEGISLATIVOS

1. Proposta de Lei de Autorização Legislativa

Até ao início do Século XX, o regime jurídico do arrendamento em Portugal, regulado pelo Código de 1867, teve uma feição marcadamente liberal, à semelhança do que acontecia no resto da Europa.

Após a implantação da República, o arrendamento urbano foi sujeito a um novo regime jurídico de índole vinculística, situação que se agravou com as duas guerras mundiais e se traduziu, por um lado, no congelamento das rendas ou na limitação da sua actualização e, por outro, na imposição de renovações obrigatórias dos contratos, que se foram eternizando.

Durante todo o período do Estado Novo, inexistiu igualmente qualquer iniciativa política para restabelecer o princípio da autonomia privada consagrado no Código Civil de Seabra e moderar o vinculismo que se implantou em Portugal mais profundamente do que na maioria dos países europeus – mesmo nos directamente envolvidos nos conflitos mundiais. E, a propósito da política de manutenção do congelamento das rendas em Lis-

boa e no Porto, ficou célebre a comunicação feita à Assembleia Nacional, em 1966 – ano da entrada em vigor do Código Civil que manteve o vinculismo –, pelo então Ministro da Justiça:

“O benefício concedido aos antigos inquilinos de Lisboa e Porto está a ser pago, com larga soma de juros, pelos novos arrendatários, de quem os proprietários exigem, pela estagnação forçada do contrato, rendas que são excessivas para o padrão médio das remunerações do trabalho. Acresce ainda que, da inalterabilidade das rendas no mercado em permanente evolução, há-de resultar, por força, a progressiva deterioração do património imobiliário nacional, fenómeno a que os poderes políticos não devem assistir impassíveis”.

O advento do 25 de Abril veio reforçar o vinculismo, retomando “muitos dos caminhos trilhados durante a Guerra de 1914-1918 sem deles retirar as devidas lições. De certo modo, a situação foi mais grave, porquanto assente numa situação deteriorada já desde 1948”, como se refere no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro: o congelamento das rendas foi alargado a todo o País; foram suspensos os despejos por denúncia; foram concedidas medidas de protecção aos réus em acções de despejo, designadamente moratórias na desocupação do prédio e mesmo a caducidade do direito de resolução pelo senhorio.

Só em 1986, após a publicação da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, foi possível conhecer os primeiros esbatimentos ao congelamento das rendas, traduzidos na possibilidade de celebrar novos contratos em regime de renda livre; no entanto, mantiveram-se as limitações ao regime de actualização das rendas.

O Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, tinha como principais objectivos a codificação das leis relativas ao arrendamento urbano, a correcção de alguns pontos controversos, esparsos por todo o articulado e a introdução de algumas reformas de fundo.

A codificação foi levada a cabo: dezenas de diplomas deram lugar a um pequeno código do arrendamento urbano, ordenado em função de critérios jurídico-científicos. Também a correcção de dúvidas e de disfunções, facilitada, de resto, pelas potencialidades da codificação, foi efectivada. Já a

introdução de reformas de fundo surgiu tímida: praticamente, quedou-se pela admissibilidade de arrendamentos de duração limitada e, mesmo aí, circunscritos ao arrendamento habitacional e com múltiplas restrições à autonomia privada.

Alterações posteriores foram introduzidas, quer ditadas por questões pontuais, quer destinadas a dar corpo a uma progressiva renovação de fundo, no sentido de ampliar a autonomia privada. Apesar disso, persistem inúmeros aspectos do arrendamento urbano português a reclamar uma atenção profunda, exigindo medidas legislativas que possibilitem a inversão dos efeitos causados por décadas de congelamento das rendas e de limitações ao uso pleno do direito de propriedade e à autonomia da vontade.

A manutenção de um sistema vinculístico não prossegue, hoje, os objectivos de tutela das classes médias e das classes mais desfavorecidas, antes perpetua distorções graves, com danos sociais e ambientais marcados, levando a um subaproveitamento da riqueza nacional.

As consequências desta situação, ao longo de duas gerações, são muito vincadas: as famílias de rendimentos médios optam pela compra de habitação própria, logo no início de vida independente, aumentando o seu endividamento e a rigidez geográfica.

Incentiva-se a construção de edifícios novos, em detrimento da reabilitação, levando a um crescimento desordenado das zonas suburbanas e consequentes desertificação e degradação dos centros urbanos.

O baixo nível de rentabilidade associado aos arrendamentos antigos, tendencialmente perpétuos, implicou uma evolução absurda do sistema: se, por um lado, desmotivou ou impediu que muitos dos senhorios tivessem capacidade financeira para realizar as obras de conservação dos seus imóveis sujeitos a contratos de arrendamento antigos (criando, objectivamente, condições para que uma considerável percentagem da população viva em prédios que não reúnem as condições mínimas de habitabilidade), por outro, fomentou a prática de rendas de valor exorbitante nos prédios sujeitos a novos contratos de arrendamento, ficando a cargo dos seus arrendatários o pagamento dos benefícios concedidos aos antigos inquilinos.

O teor da comunicação feita à Assembleia Nacional em 1966, pelo então Ministro da Justiça, aplica-se, sem desvios, à realidade actual; na verdade, hoje, passados quase quarenta anos, o benefício concedido aos arrendatários cujos contratos são anteriores a 1990 está a ser pago pelos novos arrendatários, aos quais os senhorios exigem rendas excessivas para o padrão médio das retribuições do trabalho. A limitada actualização das rendas antigas, em confronto com a permanente evolução do mercado, resultou, tal como previsto em 1966, na deterioração do património imobiliário nacional, fenómeno que o poder político não foi capaz de resolver.

As casas devolutas são, muitas vezes, subtraídas ao mercado da habitação – os proprietários não as colocam no mercado de arrendamento, receando a rigidez do regime em vigor, optando por mantê-las improdutivas, na esperança de uma hipotética venda por preços altos ou acautelando eventuais necessidades futuras das suas famílias.

O excessivo aumento da construção nova nos últimos anos é uma realidade indiscutível – mais de 100 000 fogos novos por ano –, o que explica que Portugal ocupe o primeiro lugar europeu neste tipo de construção e o último na reabilitação urbana. A insensatez desta realidade é ainda maior se tivermos em atenção que se verifica, actualmente, a estagnação no crescimento da população.

Por cada família a necessitar de alojamento existem 2,74 habitações devolutas, numa situação que só pode explicar-se pela pouca eficácia da intervenção do Estado na aplicação de medidas de correcção.

Em consequência, e numa perspectiva numérica, pode dizer-se que o parque habitacional hoje existente, caso estivesse disponível e devidamente reabilitado, poderia alojar condignamente toda a população portuguesa. Ora, é prioridade do actual Governo criar as condições para que, não só se trave o fenómeno da degradação urbana e da desertificação dos centros das cidades, como, em simultâneo e com igual premência, se acelere a política de realojamento nacional. A indústria da construção civil tem por isso um enorme campo de expansão da sua actividade, vocacionando-se para a rea-

bilitação do edificado nacional, ao invés da construção nova – a qual representa no PIB Nacional um índice quatro vezes superior à média dos países europeus –, com ganhos inquestionáveis para a nossa economia, decorrentes do valor acrescentado associado à actividade da reabilitação.

A análise da realidade sócio-económica do país e a comparação com os regimes vigentes nos restantes países da Europa apontam para a necessidade de uma reforma profunda do regime do arrendamento urbano. É necessário garantir que os alojamentos sejam colocados no mercado do arrendamento à disposição da sociedade, o que acontecerá quando os proprietários tiverem assegurada a rentabilidade dessa aplicação. É por isso fundamental restituir, ao arrendamento, o primado da autonomia privada. Este será o único caminho capaz de cumprir o objectivo social e económico de que o País carece: reabilitar o património, aumentar a oferta de alojamentos, melhorar as condições de habitabilidade e moderar os preços praticados no mercado.

O arrendamento é, por essência, um contrato de duração limitada: cabe às partes estipular a sua duração ou dispor de meios para fazer cessar situações de duração indeterminada. O arrendamento é, também, um contrato *intuitu personae*, isto é, celebrado em função da pessoa do arrendatário. Os complexos esquemas de transmissão utilizados pelo regime vinculístico devem cessar.

A intensa litigiosidade a que chegou a relação entre senhorios e arrendatários tornou-se um verdadeiro obstáculo ao desenvolvimento do País, prejudicando em especial aqueles que, não tendo os meios, se sujeitam a viver em condições atentatórias da dignidade humana. Mas a recuperação dos milhares de fogos que se encontram devolutos e a sua colocação no mercado de arrendamento requerem a abolição dos complexos meandros jurídicos do vinculismo e a clarificação dos esquemas de cessação do contrato de arrendamento, factores que são responsáveis por uma enorme ineficiência do mercado. É que, decorrente da falta de confiança dos agentes económicos, o preço das rendas incorpora hoje custos marginais, com re-

flexos nos montantes praticados e que nunca existiriam num mercado mais livre, mais racional, mais informado e devidamente regulado.

A reforma do arrendamento é, assim, por todas as razões, urgente. E, ao dar início ao processo, com a apresentação da presente proposta de lei, o Governo visa atingir objectivos muito claros:

- promover o mercado de arrendamento para habitação, criando uma alternativa, económica e real, à aquisição de casa própria;
- proporcionar a mobilidade dos cidadãos, em especial dos mais jovens, permitindo a sua adequação às necessidades do mercado de trabalho;
- incentivar a reabilitação urbana, criando em consequência condições para o regresso da população aos centros das cidades;
- encorajar a racional utilização dos recursos habitacionais disponíveis, através da colocação no mercado de arrendamento dos fogos vagos e de uso sazonal;
- proporcionar o aumento da qualidade habitacional, por via do incentivo à recuperação dos fogos degradados.

Estamos, contudo, perante uma reforma cuja implementação tem de ser conduzida no respeito por duas preocupações centrais: determinação e ponderação. Determinação, na medida em que não é fácil enfrentar os múltiplos constrangimentos que anos e anos de inércia necessariamente geraram. Ponderação, porque importa ser capaz de encontrar as soluções mais equilibradas e mais justas, tratando-se, ainda para mais, de uma área com imensa sensibilidade social.

Por isso mesmo, a filosofia que enforma esta reforma assenta em três princípios essenciais, de que o Governo não está disponível, em caso algum, para abdicar:

- em primeiro lugar, a ideia de que a reforma é, em simultâneo, definitiva e gradual, querendo-se com isto significar que ela aponta para soluções estruturantes, mas que estas não podem comprometer a estabilidade habitacional das famílias;

- em segundo lugar, o facto de se estar perante uma reforma socialmente cautelosa que, sem por em causa os interesses dos proprietários, protege os mais carenciados e os mais idosos;
- em terceiro lugar, a preocupação de recolocar o Estado no exercício das funções que são as suas: repor o equilíbrio entre os direitos e as obrigações de senhorios e inquilinos; assumir as responsabilidades sociais perante os agregados familiares em situação de maior debilidade; intervir, de forma determinada, no papel de regulador.

Delimitado este quadro global, importa ainda relembrar que a reforma do regime do arrendamento urbano obriga a uma análise profunda de um conjunto de situações pré-existentes que merecem a devida cautela. Há, em todo o País, mais de 700.000 contratos de arrendamento urbano, dos quais cerca de 400.000 anteriores a 1990. E traduzem duas realidades distintas: os contratos anteriores a 1990, em que as rendas médias são de 50 euros e os contratos posteriores a 1990, em que as rendas médias são de 220 euros.

Neste circunstancialismo, há que cindir o regime do arrendamento urbano. Para o futuro, os contratos celebrados seguirão um novo regime, marcado pela liberdade das partes e por um novo equilíbrio ditado pela articulação entre os interesses em presença e favorecendo a fixação de rendas justas e acessíveis. Para os contratos já existentes será previsto um cuidadoso regime de transição, inserido em diploma especial, que assegurará a entrada gradual no novo regime.

O novo regime do arrendamento urbano, a aprovar para os contratos de futuro, corresponderá a uma modalidade comum do contrato de locação, dotada de algumas especialidades. Haverá o maior cuidado em respeitar, na linguagem, na articulação dogmática e nas próprias soluções, a tradição jurídico-cultural portuguesa. A matéria poderá, assim, regressar ao Código Civil, reocupando o lugar que foi o seu até 1990.

Ao mesmo tempo, por-se-á termo a diversas distorções que o regi-

me vinculístico provocou na legislação portuguesa. Em síntese, optou-se por um sistema equilibrado, que confia no mercado para a defesa do direito à habitação, intervindo, todavia, na liberdade das partes, por forma a torná-lo mais efectivo e intensificando as funções sociais do Estado, a quem compete o cumprimento daquele direito constitucional, sem naturalmente implicar a limitação dos direitos ou a subtracção dos rendimentos dos senhorios. Ao Estado cabe também um papel regulador, estabelecendo regras que moderem o exercício da autonomia privada.

O Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, manter-se-á em vigor apenas pelo período necessário à transição dos contratos antigos para o novo Regime do Arrendamento Urbano. No entanto, há que introduzir alterações no sentido de acautelar que os arrendamentos de pretérito, através do esquema das transmissões por morte, não se perpetuem, numa total subversão do espírito próprio deste tipo de contratos, e sem com isso deixar de acautelar situações de especial delicadeza social, em nome do princípio da protecção à família.

Neste sentido, mantém-se a aplicação do princípio da transmissibilidade *mortis causa* a determinados beneficiários, protegendo a situação dos cônjuges, dos descendentes menores ou em idade escolar, até aos 25 anos e das pessoas deficientes.

Simultaneamente, estabelece-se um regime de transição que regula a aplicação, faseada no tempo, do novo regime do arrendamento urbano aos contratos de pretérito, com consideração pela data da sua celebração, posterior ou anterior ao RAU. Neste último caso, o regime pretende assegurar benefícios para ambas as partes, partindo de dois princípios orientadores: a garantia de condições de habitabilidade e o tratamento diferenciado dos arrendatários em função da sua fragilidade económica ou da sua faixa etária.

Visa-se assim incentivar a reabilitação do património urbano através da realização de obras de conservação, requisito indispensável para qualquer senhorio poder aceder ao novo regime do arrendamento.

As normas previstas no regime de transição são graduais e privilegiam as decisões concertadas das partes, mas, quando tal não seja possível, estabelecem requisitos e impõem, a senhorios e inquilinos, regras para que a transição se opere.

Assim, os senhorios serão obrigados a assegurar que os prédios arrendados possuem as condições mínimas de habitabilidade, atestados pela exibição da licença de utilização do prédio arrendado, cuja vistoria que antecedeu a sua emissão tenha sido realizada há menos de vinte anos. Em relação aos prédios construídos antes da entrada em vigor do Regulamento Geral da Edificação e Urbanização e para as situações em que a licença tenha sido emitida há mais de vinte anos, será necessária a entrega de um certificado de habitabilidade.

Este documento, cujo procedimento para a emissão será regulado em diploma autónomo, certificará, após vistoria, que o prédio inspeccionado reúne os requisitos mínimos de segurança e salubridade, estando, assim, em condições de ser habitado.

A dimensão a que chegou a degradação do parque habitacional e o período de tempo durante o qual os proprietários viram os seus contratos de arrendamento submetidos a um rígido regime vinculístico exige urgentemente, por razões de direito e justiça, o estabelecimento de incentivos financeiros à reabilitação urbana.

Prevê-se, por isso, a criação de um programa específico de apoio - REABILITA - Programa Especial de Apoio à Reabilitação Urbana, que será aplicado quer no âmbito do Regime de Transição para o novo Regime do Arrendamento Urbano previsto no Código Civil, quer no âmbito da legislação recentemente aprovada relativa à constituição de Sociedades de Reabilitação Urbana.

O novo programa codifica, por um lado, as intenções legislativas patentes nos programas em vigor (RECRUA, REHABITA, SOLARH, RECRIPTH), mas, e mais importante, visa colmatar as lacunas identificadas na aplicação dos anteriores programas que se reflectiram num grau de execução longe do desejável.

Após a realização de obras destinadas a garantir as condições mínimas de habitabilidade, os arrendatários sujeitos ao regime de transição terão as suas rendas actualizadas através de mecanismos que permitam uma aproximação gradual aos valores realistas de mercado, mas cuja aplicação terá em consideração as características sociais e económicas dos agregados familiares.

Neste como noutros domínios, a opção quanto ao melhor caminho a seguir deve orientar-se pela busca das soluções que se revelem melhores para a maioria dos interessados, sem esquecer contudo a pluralidade das situações sociais e económicas em presença.

Assim, ao definir as regras da transição, o Governo tem a plena consciência da inexistência da solução ideal, que seria a previsão casuística das inúmeras realidades concretas, procurando a melhor resposta para cada especificidade. Mas está igualmente seguro de que é possível, no respeito pela generalidade e abstracção da lei, prever critérios diferentes de transição, a aplicar a pessoas e famílias com distintos graus de fragilidade social, elegendo como alvo de uma maior protecção os agregados com menor capacidade económica e os mais idosos, e assim contribuindo, também, para a concretização do princípio constitucional da igualdade.

Neste sentido, entendeu-se, desde logo, excluir da aplicação do novo regime os arrendatários que simultaneamente tenham idade superior a 65 anos e rendimentos inferiores a cinco retribuições mínimas nacionais. Relativamente aos arrendatários com idade inferior a 65 anos, serão estabelecidos diferentes regimes de transição em função dos rendimentos dos respectivos agregados familiares.

Assim, aos agregados familiares que auferam um rendimento anual bruto corrigido inferior a três retribuições mínimas anuais deverão ser aplicadas regras de transição mais delicadas, prevendo-se um período inicial durante o qual ao contrato será aplicada a renda base condicionada. Após este período, e uma vez encontrado o acordo quanto à renda negociada, o contrato de arrendamento passará a estar submetido às regras do novo ar-

rendamento urbano, sendo o valor da renda acordado entre as partes; os arrendatários que se encontrem nestas condições poderão, ainda, requerer o escalonamento temporal da aplicação, quer da renda base condicionada, quer da renda negociada.

Adicionalmente, propõe-se a criação de um novo subsídio especial de renda que apoiará todos os agregados familiares mais desfavorecidos, cujas rendas habitacionais estiveram desactualizadas durante várias décadas, promovendo a estabilidade habitacional destas famílias e evitando alterações drásticas da sua estrutura financeira, uma vez que irá compensar, em grande parte, a subida da renda.

Mas, os instrumentos sociais da Reforma do Arrendamento Urbano não se esgotam no novo subsídio de renda.

Cria-se igualmente um regime especial de arrendamento para habitação social, com renda apoiada, destinado a agregados familiares em situação económica desfavorecida, aplicável aos prédios ou fogos construídos ou adquiridos para arrendamento habitacional pelo Estado e outras entidades com o apoio financeiro deste.

Atendendo às características próprias do arrendamento social, cujos custos financeiros são suportados por toda a comunidade de contribuintes, foi o mesmo excluído do regime geral do arrendamento, sendo elaborado um diploma autónomo que contempla as especificidades que um regime desta natureza implica.

Com estas medidas sociais, que visam proteger os que se encontram em situação mais debilitada, facultando o acesso a uma habitação condigna e de renda moderada, o Estado assume, pela primeira vez e em plenitude, as obrigações que lhe competem neste domínio, libertando, simultaneamente, os proprietários de um encargo que lhes tem vindo a ser, indevida e injustamente, imposto ao longo das últimas décadas.

A forte determinação do Governo em reforçar, a médio e longo prazo, a execução da política de habitação social, é acompanhada de igual determinação na eliminação de situações de verdadeira subversão do sistema.

Assim, o novo diploma prevê a aplicação de rigorosos critérios de selecção dos candidatos e de atribuição de habitação social, bem como a instituição de rigorosos mecanismos de fiscalização que garantam uma mais justa e correcta aplicação dos fundos públicos, de modo a beneficiar apenas e só aqueles que verdadeiramente necessitam.

Em síntese, estabelece-se um novo e moderno enquadramento de apoio social à habitação, cabendo ao Estado desenvolver meios mais expeditos e eficazes para assegurar o apoio às famílias portuguesas carenciadas, através de mecanismos que garantam mais justiça e exijam do cidadão apoiado uma maior consciência e responsabilidade pelo facto de usufruir de um apoio suportado pela sociedade.

É importante, ainda, sublinhar que a reforma abrange, como não poderia deixar de ser, o arrendamento não habitacional, isto é, os arrendamentos comerciais, industriais, ligados ao exercício de profissões liberais ou a outros fins lícitos não habitacionais. A isso obrigam razões de equidade mas também motivos ligados à necessidade de garantir uma efectiva competitividade em alguns sectores da actividade económica, em que a questão das rendas funciona como um factor de distorção. Mas, para que também aqui a evolução ocorra de forma tranquila, são fixadas regras graduais de transição para o novo regime geral, definidas em função da natureza das empresas ou associações envolvidas, favorecendo em especial a posição das pequenas e médias empresas, das fundações e associações sem fins lucrativos e das instituições sociais e religiosas.

Por último, a Reforma do Arrendamento Urbano não ficaria completa sem a previsão de um reforço do papel do Estado no âmbito do funcionamento do mercado habitacional.

Caminhando no sentido da modernização do mercado de arrendamento e convictos de que a liberdade dos agentes intervenientes no mercado o tornam mais flexível, mais dinâmico e mais racional, não se pode no entanto esquecer que estão em causa matérias ligadas à utilização de um bem fundamental, necessário não só ao indivíduo mas ao pleno desenvolvimento familiar, pelo que há que acautelar que as regras de funcionamento

desse mercado sejam claras, verdadeiras e rigorosas. Só assim se poderão minimizar as desigualdades a que estão inevitavelmente sujeitos os que têm menos capacidade de acesso à informação.

Entende-se que compete ao Estado velar pelo bom funcionamento do mercado da habitação, pelo que, a partir de agora, ser-lhe-á reservado um papel essencial de agente fiscalizador, e impondo-se-lhe que execute tal tarefa de forma plena, efectiva e rigorosa. Só assim se poderá garantir que o mercado de habitação, seja de compra e venda ou de arrendamento, funciona em total obediência a regras precisas e eficazes no que respeita à informação, ao preço, à qualidade e aos direitos e obrigações de todas as partes.

É portanto indispensável, também neste domínio, que o Estado, em nome do princípio da confiança na actividade da administração pública, assegure a imparcialidade e transparência dos processos de decisão. Para que tal ocorra terá de ser criado um enquadramento que garanta a eficácia dos mecanismos, estruturas e processos, através dos quais o acompanhamento é efectivado, de forma a garantir a independência na sua intervenção no sector da habitação.

Sendo o Instituto Nacional de Habitação a entidade a quem cabe, actualmente, a execução da política habitacional do Governo e sendo indiscutivelmente reconhecida a sua experiência, capacidade e vocação, deve ser-lhe atribuída a responsabilidade para o desempenho das funções de monitorização da actividade dos agentes económicos do sector. Esta solução tem a vantagem acrescida de assegurar uma melhor gestão dos meios financeiros do Estado, evitando a criação de mais uma estrutura e o inerente acréscimo de custos, que se entende desnecessário.

Finalmente, há que garantir que esta entidade dispõe dos meios de informação necessários ao cabal desempenho das suas funções, nomeadamente a de fiscalização da correcta atribuição do apoio social à habitação e ao arrendamento.

Assim, propõe-se a criação da Base de Dados da Habitação, cabendo ao Instituto Nacional de Habitação o tratamento e interconexão das in-

formações prestadas pelos requerentes ou beneficiários dos apoios do Estado. Esta medida tem como principal objectivo permitir o correcto acompanhamento, verificação e fiscalização do cumprimento do disposto nos diplomas legais que estabelecem os critérios de atribuição daqueles apoios.

De tudo o que fica exposto decorre, com clareza, que a reforma do arrendamento urbano abrange um conjunto vasto de questões, umas envolvendo a necessidade de intervenção da Assembleia da República, outras enquadráveis na competência legislativa do Governo.

A presente proposta de lei não incidirá, assim, por desnecessidade constitucional, sobre temas como o certificado de habitabilidade ou o regime de apoio à reabilitação urbana. Mas, nem por isso o Governo quis deixar de fazer, neste preâmbulo, uma abordagem global da reforma, permitindo uma leitura integrada de todos os princípios fundamentais em que assenta e dos variados domínios em que se desdobra.

Matérias referentes a direitos, liberdades e garantias e ao regime geral do arrendamento urbano integram a reserva relativa de competência legislativa da Assembleia da República. Tal facto motiva a apresentação da presente proposta de lei de autorização, nos termos da alínea *d*) do n.º 1 do artigo 197.º, conjugado com o previsto nas alíneas *b*) e *h*) do n.º 1 do artigo 165.º, ambos da Constituição.

Assim:

Nos termos da alínea *d*) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei:

Artigo 1.º

Objecto

1 – É concedida ao Governo autorização para alterar o regime geral do arrendamento urbano.

2 – É ainda concedida ao Governo autorização para legislar em matéria de tratamento e interconexão de dados pessoais para efeitos de atri-

buição de subsídios de renda, de incentivo ao arrendamento por jovens e de habitação social.

Artigo 2.º

Sentido

A legislação a aprovar no uso da presente autorização legislativa deve obedecer às directrizes seguintes:

- a) Adopção de um regime referente aos novos arrendamentos urbanos, a reintroduzir do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47.344, de 25 de Novembro de 1966;
- b) Fixação de regras de transição para o novo regime dos contratos de arrendamento urbano anteriormente celebrados;
- c) Introdução de alterações ao Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, com as alterações subsequentes;
- d) Introdução de alterações ao regime geral da locação, constante do Código Civil;
- e) Criação de um subsídio especial de renda a atribuir aos arrendatários cujos contratos de arrendamento, concluídos antes de 18 de Novembro de 1990, transitem para o regime dos novos arrendamentos urbanos, nos termos do disposto no regime de transição;
- f) Fixação de regras que permitam assegurar condições mínimas de salubridade e segurança para os locais arrendados para habitação, a efectivação das obras para tal adequadas e, se se tornar necessário, o despejo provisório durante o período de execução destas;
- g) Adopção de um novo regime especial de arrendamento urbano para as situações de habitação social com renda apoiada;
- h) Criação, em conformidade com o disposto na Lei n.º 67/98, de 26 de Outubro, e com as condições, garantias e limites nesta es-

tabelecidos, da Base de Dados da Habitação, visando permitir o acompanhamento, verificação e fiscalização do cumprimento da legislação a aprovar, no uso das diversas autorizações legislativas concedidas pelo presente diploma, relativamente aos regimes de atribuição de subsídio de renda, de incentivo ao arrendamento por jovens e de habitação social em regime de renda apoiada.

Artigo 3.º

Extensão

1 – A extensão da autorização conferida pela presente lei compreende a consagração, no regime dos novos arrendamentos urbanos, das seguintes medidas:

- a) Aplicar-se aos contratos de arrendamento celebrados após a sua entrada em vigor, salvo acordo das partes ou expressa disposição legal;
- b) Abranger o arrendamento total ou parcial de prédios urbanos, a locação de imóveis mobilados e seus acessórios e os arrendamentos mistos, quando essa seja a vontade das partes, ou quando para isso apontem o fim do contrato ou a renda atribuída a cada uma das parcelas, sendo que, na dúvida, o arrendamento deve ser tido por urbano;
- c) Classificar os arrendamentos urbanos, em função do seu fim, em arrendamentos para habitação, para o exercício do comércio ou indústria, para o exercício de profissão liberal ou para outra aplicação lícita;
- d) Permitir ao arrendatário realizar pequenas deteriorações no prédio arrendado, para seu conforto ou comodidade, devendo ser reparadas antes da restituição, salvo cláusula em contrário;
- e) Cometer ao senhorio a responsabilidade pela realização de to-

- das as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pela lei ou pelo fim do contrato, salvo cláusula em contrário, proibindo ao arrendatário obras não autorizadas pelo senhorio, salvo a hipótese de urgência, para prevenir danos iminentes ou maiores danos;
- f) Submeter o contrato de arrendamento à forma escrita, remetendo para diploma regulamentar a fixação dos elementos que dele devem constar;
 - g) Impor, em certos casos, a obrigatoriedade de licença de utilização ou de certificado de habitabilidade para a validade do arrendamento, obrigando o senhorio a indemnizar o locatário pelos danos que cause com a omissão culposa dos inerentes deveres;
 - h) Admitir que a renda corresponde a uma prestação pecuniária periódica e fixar um regime supletivo;
 - i) Admitir que, por cláusula expressa, as partes antecipem o pagamento da renda, com um limite de seis meses ou caucionem, por qualquer modo, as obrigações respectivas;
 - j) Permitir ao locatário, o depósito das rendas, quando ocorram os pressupostos da consignação em depósito;
 - l) Facultar às partes a fixação do regime de actualização de renda, adoptando supletivamente uma regra de actualização anual de acordo com coeficientes constantes de diploma regulamentar e não permitindo a renúncia prévia à actualização;
 - m) Adoptar as regras processuais da actualização anual referidas na alínea anterior;
 - n) Estabelecer que os encargos e despesas, relativos a energia eléctrica ou térmica, à água, ao gás, à limpeza, à segurança ou outros, competem ao arrendatário quando respeitantes ao local arrendado e ao senhorio quando atinentes a partes comuns do edifício, à sua administração, a serviços de interesse comum ou a quaisquer outros, salvo acordo das partes em contrário;

- a) Prever, como formas de cessação do arrendamento, o acordo das partes, a resolução, a caducidade e a denúncia e o seu regime;
- b) Instituir a interpelação por escrito como meio apto a produzir a cessação do contrato de arrendamento, fixar os seus efeitos e prever a acção executiva para entrega de coisa certa ou a acção de despejo como meios para efectivar a restituição da coisa;
- c) Submeter a revogação de contrato por mútuo acordo à forma escrita quando não seja imediatamente executada ou quando implique cláusulas compensatórias;
- d) Determinar a possibilidade de resolução do contrato, por iniciativa de qualquer das partes, desde que com base em justa causa;
- e) Definir genericamente justa causa para a resolução do contrato como a circunstância que, pela sua gravidade e consequências, torne inexigível, à outra parte, a manutenção do arrendamento;
- f) Prever, em termos não exaustivos, situações de justa causa invocáveis pelo senhorio, para efeitos da resolução do contrato:
 - i) Mora no pagamento da renda;
 - ii) Violação reiterada e grave das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento de condomínio;
 - iii) Utilização do prédio contrária ao contrato, à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
 - iv) Cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando seja ilícita, inválida ou ineficaz, perante o senhorio;
- g) Prever, em termos não exaustivos, situações de justa causa invocáveis pelo arrendatário, para efeitos de resolução do contrato:
 - i) Não realização, em tempo útil, das obras determinadas pelas autoridades competentes ou requeridas pela utilização contratualmente prevista do prédio;

- ii) Degradação material, ambiental ou social do prédio, do bairro ou da zona onde ele se situe;
- iii) Perda ou mudança do emprego do arrendatário ou alteração do seu estado civil, familiar ou pessoal, da sua fortuna ou de qualquer outro factor relevante que haja justificado o arrendamento;
- v) Determinar que a resolução seja invocada no prazo de um ano contado do conhecimento do facto que a fundamente ou da cessação do mesmo, quando seja duradouro, sob pena de caducidade;
- x) Admitir que a resolução seja cumulável com a denúncia, com a oposição à renovação do contrato ou com a responsabilidade civil;
- z) Remeter a caducidade, a renovação e a denúncia do arrendamento urbano para o regime geral da locação, salvo regras especiais para o arrendamento para habitação ou para o exercício do comércio e indústria ou de profissões liberais;
- aa) Considerar que a caducidade do contrato de arrendamento em consequência de expropriação por utilidade pública obriga o expropriante a indemnizar o arrendatário;
- bb) Dispor que não há lugar a renovação automática nos contratos que visem a habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, exarados no contrato;
- cc) Manter as regras do subarrendamento, tal como derivam das leis em vigor, apenas exceptuando a necessidade de escritura pública;
- dd) Suprimir os direitos de preferência atribuídos nas leis em vigor, salvo preceito expresso em contrário;
- ee) Admitir a possibilidade de exercício de indústrias domésticas, no caso residencial de prédio arrendado, mediante cláusula adequada nesse sentido;
- ff) Estabelecer quais as pessoas que podem residir no local arrendado;

- gg)* Admitir, no tocante a arrendamentos para habitação, contratos com prazo certo e contratos por duração indeterminada, fixando, no silêncio das partes, a duração indeterminada;
- hh)* Determinar que os contratos com prazo certo devem conter a respectiva cláusula, não podendo o prazo ser inferior a três nem superior a trinta anos, exceptuando os contratos previstos na alínea *bb)*;
 - ii)* Possibilitar que tais contratos se renovem, automaticamente no seu termo, por períodos sucessivos mínimos de três anos, se outros não estiverem contratualmente previstos e salvo oposição à renovação de qualquer das partes, nos termos da lei;
 - jj)* Permitir que as partes se oponham à renovação, por comunicação escrita, remetida com uma antecedência mínima de um ano sobre o fim do contrato ou sua renovação;
- ll)* Permitir que o arrendatário, após um período de seis meses de duração efectiva do contrato, o denuncie a todo o tempo, através de comunicação ao senhorio com uma antecedência mínima de 180 dias sobre o termo pretendido do contrato, se outro prazo não for convencionado pelas partes;
- mm)* Permitir a denúncia dos contratos de duração indeterminada para habitação pelo senhorio nalguma das seguintes situações:
 - i)* Necessidade de utilização pelo próprio, pelo cônjuge ou por qualquer parente ou afim, na linha recta;
 - ii)* Intenção de demolição ou realização de obras de restauro profundas ou de remodelação;
 - iii)* Independentemente de quaisquer ocorrências, mediante um préaviso de três anos;
- nn)* Determinar que o senhorio que invoque a necessidade de utilização do prédio não o possa arrendar ou vender durante um período de dois anos subsequente ao fim do arrendamento;
- oo)* Cominar com nulidade a denúncia com a finalidade de conse-

- guir um aumento de renda;
- pp)* Determinar que a denúncia se efective mediante comunicação enviada com uma antecedência mínima de um ano sobre a data em que deva ser eficaz e da qual conste a razão que a justifique e, outros elementos complementares;
 - qq)* Possibilitar a denúncia, pelo arrendatário, dos contratos de duração indeterminada para habitação, nas condições referidas na alínea *ll)* com as necessárias adaptações;
 - rr)* Estabelecer a regra da comunicabilidade do arrendamento habitacional ao cônjuge, nos termos gerais e de acordo com o regime de bens do casamento, ressaltando-se a residência da família, nas hipóteses de cessação do arrendamento e de divórcio;
 - ss)* Admitir a transmissão por morte do arrendamento habitacional a favor do cônjuge não separado de pessoas e bens ou de facto, ou de pessoa que com ele residisse, nos termos da alínea *ff)* do presente artigo e estabelecer as regras de transmissão, havendo vários interessados;
 - tt)* Definir a comunicação a fazer na hipótese de morte do arrendatário, bem como a possibilidade de caducidade em caso de ausência de comunicação;
 - uu)* Definir o arrendamento para comércio ou indústria;
 - vv)* Aplicar à locação de estabelecimento as regras do arrendamento urbano para comércio e indústria, com as necessárias adaptações, dispensando a autorização do senhorio quando o estabelecimento a locar esteja instalado em local arrendado;
 - xx)* Definir, no âmbito do arrendamento para comércio ou indústria, regras supletivas relativas à duração, denúncia e oposição à renovação do contrato, prevendo-se, como regra geral, a total liberdade contratual das partes;
 - aaa)* Permitir, no âmbito do arrendamento para comércio ou indústria, que as partes acordem o que entenderem relativamente à

responsabilidade pela realização de todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, desde que requeridas por lei ou pelo fim do contrato, prevendo que se nada acordarem, o arrendatário tem a faculdade de efectuar essas obras sem que o senhorio se possa opor;

- b/b/b)* Admitir a transmissão por morte do arrendamento comercial, dentro das regras sucessórias normais;
- c/c/c)* Permitir o trespasse do estabelecimento comercial e industrial, sem autorização do senhorio;
- d/d/d)* Determinar que, salvo no caso de perda de coisa, a cessação do arrendamento comercial por caducidade ou por denúncia confere ao arrendatário o direito a uma compensação em dinheiro, quando, por facto seu, o prédio arrendado tenha aumentado de valor;
- e/e/e)* Estabelecer que a compensação referida na alínea anterior, quando não haja acordo entre as partes, seja fixada pelo tribunal de acordo com as regras do enriquecimento sem causa;
- f/f/f)* Determinar que, quando o arrendamento comercial cesse por caducidade ou por denúncia e tenha durado mais de um ano, o arrendatário seja obrigado a desocupar o prédio decorrido um ano após o termo do contrato ou sua renovação, sendo que, se o contrato tiver durado mais de dez anos, o prazo para a desocupação seja de dois anos;
- g/g/g)* Mandar aplicar ao arrendamento para o exercício de profissões liberais as regras do arrendamento comercial, determinando, no entanto, que a cessão da posição do arrendatário só seja possível, sem autorização do senhorio, a pessoas que, no local arrendado, continuem a exercer a mesma profissão,
- h/h/h)* Impor a forma escrita para a cessão referida na alínea anterior;
- i/i/i)* Aplicar ao arrendamento para outros fins não habitacionais as regras do arrendamento comercial, salvo cláusula em contrário;
- j/j/j)* Aplicar aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes es-

peciais o regime geral da locação civil e as regras do arrendamento urbano, com as necessárias adaptações.

2 = A extensão da autorização conferida pela presente lei compreende a consagração, no regime de transição dos contratos de pretérito para o regime dos novos arrendamentos urbanos, das seguintes medidas:

- a) Indicar como âmbito e objectivo do diploma a aplicação aos contratos de pretérito do novo regime do arrendamento urbano;
- b) Facultar a aplicação do novo regime por acordo das partes;
- c) Determinar a aplicação do novo regime aos contratos de duração limitada celebrados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano, quando a sua renovação se opere depois da entrada em vigor deste;
- d) Determinar a aplicação do novo regime, com prazo indeterminado salvo cláusula em contrário, aos restantes contratos celebrados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano, decorridos que sejam três anos sobre a data da sua entrada em vigor;
- e) Prever que, salvo comum acordo, os contratos celebrados anteriormente à entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, passem para o novo regime, mediante iniciativa do senhorio;
- f) Regular o modo de efectivação das comunicações previstas no diploma, o procedimento a adoptar perante a sua devolução e as pessoas a quem as dirigir, nos casos de situações subjectivamente complexas;
- g) Determinar a caução a prestar pelo senhorio, por exigência do arrendatário, para assegurar as obrigações que àquele incumbem, nos termos do diploma;
- h) Qualificar como título executivo, para os efeitos das denúncias previstas no diploma, a cópia das comunicações que a elas con-

duzam e o contrato de arrendamento, se existir texto escrito;

- i) Estabelecer um regime de justo impedimento para a prática atempada de um acto previsto no diploma ou da recepção de comunicações, também previstas no diploma, que sejam dirigidas a uma parte em contrato de arrendamento urbano e estabelecerá as regras processais para a sua aplicação;
- j) Estabelecer as regras para a iniciativa do senhorio tendente à aplicação do novo regime, com determinação da passagem a este quando falte a resposta do arrendatário;
- l) Determinar que os contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano e que passem para o novo regime se considerem concluídos, salvo acordo em contrário, por duração indeterminada, não podendo, porém, cessar, por iniciativa do senhorio, antes de decorrido um prazo mínimo;
- m) Determinar um regime especial de comunicações para as situações em que o arrendatário seja casado e a habitação constitua casa de morada de família;
- n) Determinar, no tocante aos arrendamentos referidos na alínea anterior, que a aplicação do novo regime, por iniciativa do senhorio, depende de licença de utilização emitida há menos de 20 anos ou de certificado de habitabilidade do local arrendado, os quais devem acompanhar a comunicação do senhorio, e que, quando a emissão deste último dependa da realização de obras, compita ao senhorio executá-las, salvo dolo ou negligência do arrendatário;
- o) Determinar que a falta da licença ou do certificado de habitabilidade, nos termos referidos na alínea anterior, suspenda o processo para a transição para o novo regime, mas só após a resposta do arrendatário;
- p) Estabelecer que a suspensão referida na alínea anterior cessa com

nova comunicação do senhorio acompanhada por cópia de um dos documentos;

- q) Estatuir que, na comunicação prevista na alínea anterior, o senhorio possa alterar o montante da renda pretendida e, na resposta, o arrendatário possa alterar o montante da renda oferecida;
- r) Estabelecer que a falta de resposta do arrendatário determina a passagem ao novo regime, suspendendo-se, no entanto, o processo após o termo do prazo para a resposta, até nova comunicação do senhorio com cópia dos documentos em falta, sem prejuízo do regime especial de protecção aos mais idosos;
- s) Fixar um regime especial de protecção para certas categorias de arrendatários atendendo, designadamente, à sua idade e ao seu rendimento anual, tendo também em consideração situações de degradação dos edifícios que ponham em grave risco a segurança do imóvel e das pessoas que nele habitam;
- t) Adoptar, em conjugação com o regime de protecção previsto na alínea anterior, um sistema segundo o qual:
 - i) O arrendatário, na falta de acordo com a renda proposta pelo senhorio, possa propor nova renda;
 - ii) O senhorio, caso não aceite a proposta do arrendatário, denuncie o contrato pagando uma indemnização calculada com base no valor médio de ambas as propostas;
 - iii) Na falta de resposta, fixam-se os efeitos às propostas formuladas pela outra parte;
- u) Determinar que, às indemnizações por denúncia, acresçam as indemnizações por benfeitorias;
- v) Determinar quais são os contratos de arrendamento não habitacionais e prever, para os celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, um regime similar ao referido na alínea s), estabelecendo as regras para a denúncia que ocorra após o decurso de um prazo mínimo de duração;
- x) Estabelecer regras especiais para os contratos para comércio ou

indústria em que os arrendatários sejam pessoas singulares ou, sendo pessoas colectivas, sejam micro-empresas, fundações ou associações sem fins lucrativos, instituições sociais ou religiosas, bem como para contratos de arrendamento que, pela sua natureza, o imponham;

- aa) Determinar que, tendo havido trespasse de estabelecimento comercial ou industrial comunicado ao senhorio anteriormente a 30 de Setembro de 2004, a iniciativa deste só possa ter lugar decorridos 5 anos após a data da celebração do trespasse;
- bb) Determinar que, às indemnizações por denúncia nos contratos de arrendamento não habitacionais, acresçam as indemnizações por benfeitorias e as resultantes do disposto no artigo 113.º do Regime do Arrendamento Urbano;
- cc) Remeter para legislação autónoma a fixação dos requisitos para a emissão dos certificados de habitabilidade, bem como da necessidade de realização de obras, do apoio financeiro às mesmas e do subsídio especial de renda.

3 = A extensão da autorização conferida pela presente lei compreende a consagração, Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321B/90, de 15 de Outubro, das seguintes medidas:

- a) Atribuição, por decisão do juiz e aos recursos de apelação de sentenças que decretam despejos, de eficácia meramente devolutiva, quando o recurso tenha cariz meramente dilatório ou quando o senhorio apresente uma caução;
- b) Previsão da aplicação do regime do arrendamento urbano constante do Código Civil aos contratos transmitidos nos termos do artigo 85.º, salvaguardando a transmissão para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que convivesse com o arrendatário em união de facto;
- c) Previsão da suspensão da possibilidade de submeter o contrato transmitido nos termos da alínea anterior ao regime transitório

nos casos em que aqueles transmissários tenham a seu cargo filhos menores ou em situação escolar até aos 25 anos, suspensão que se manterá até ao termo das ocorrências previstas;

- d) Previsão da suspensão referida na alínea anterior às situações em que o cônjuge sobrevivo ou pessoa que convivesse com o arrendatário em união de facto, e ainda, qualquer pessoa que convivesse com este há mais de um ano sejam portadores de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

4 = A extensão da autorização conferida pela presente lei compreende a consagração, no Código Civil, das seguintes medidas:

- a) O artigo 1029.º, no sentido de desaparecer a exigência de escritura pública requerida para os arrendamentos comerciais;
- b) O artigo 1042.º, de modo a facilitar, ao locatário, a *purgatio morae*, facultandolhe ainda, quando necessário, a consignação em depósito;
- c) O artigo 1047.º, por forma a que a resolução do contrato por incumprimento do locatário seja invocável judicial ou extrajudicialmente;
- d) O artigo 1048.º, alargando a possibilidade de o locatário obstar à resolução por não pagamento de renda ou aluguer, até à contestação ou figura processual a ela equivalente, limitando embora essa faculdade a uma vez por cada contrato;
- e) O artigo 1051.º, com vista a incluir, como caso de caducidade, a hipótese de cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada.

5 = A extensão da autorização conferida pela presente lei compreende a consagração no regime do arrendamento urbano para habitação social com renda apoiada, das seguintes medidas:

- a) Estabelecer, como âmbito do diploma, o regime da atribuição de habitação social com renda apoiada e a fixação das normas aplicáveis aos respectivos contratos de arrendamento que, salvo disposição nele contida, será o Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos, referido no n.º 1;
- b) Submeter à aplicação do diploma os prédios ou fogos construídos ou adquiridos para arrendamento habitacional pelo Estado, seus organismos autónomos e institutos públicos, bem como pelas Regiões Autónomas, Municípios, instituições particulares de solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa e outras entidades com o apoio financeiro do Estado ou das Regiões Autónomas, destinadas a agregados familiares em situação económica desfavorecida;
- c) Fixar os elementos que servem de base à determinação do rendimento anual bruto corrigido;
- d) Remeter, em regra, para o diploma referido no n.º 2 do presente artigo a forma da efectivação das comunicações, do procedimento a adoptar perante a sua devolução e das pessoas a quem as dirigir, nos casos de situações subjectivamente complexas;
- e) Definir os critérios de atribuição de habitação social e da sua adequação aos agregados familiares;
- f) Definir os requisitos e as formalidades da inscrição dos candidatos à habitação social;
- g) Facultar à entidade locadora a possibilidade de confirmar as declarações prestadas pelos candidatos;
- h) Estabelecer presunções de rendimentos com base em determinados factos deles indiciadores;
- i) Definir, com possibilidade de reclamação, os critérios de ordenação dos candidatos nas listas para atribuição das habitações;
- j) Estabelecer o procedimento para a atribuição das habitações;
- l) Determinar as causas de exclusão das listas de candidatos;

- m) Facultar, em determinados casos, a atribuição de habitações a pessoas que não integrem as listas referidas na alínea i);
- n) Definir renda base condicionada e estabelecer a forma de a calcular, com base na aplicação de uma percentagem fixa ao valor actualizado do fogo; a fórmula de cálculo deste valor, que integra a área útil do fogo, o seu nível de conforto e o preço por metro quadrado, definindo estes conceitos;
- o) Definir renda apoiada como correspondendo ao duodécimo do valor resultante da aplicação da taxa de esforço ao rendimento anual bruto do agregado familiar, estabelecendo como limite máximo o da renda base condicionada e como limite mínimo 1% da retribuição mínima nacional;
- p) Definir a fórmula de cálculo do valor da taxa de esforço;
- q) Determinar as situações de actualização da renda apoiada e da renda base condicionada;
- r) Determinar as situações em que a entidade locadora pode exigir de imediato o pagamento da renda base condicionada e aquelas em que tal exigência pode retroagir à data da prestação de falsas declarações;
- s) Estabelecer os requisitos que devem revestir os locais objecto dos contratos de arrendamento previstos neste diploma;
- t) Estabelecer o prazo supletivo para a celebração dos contratos;
- u) Determinar os elementos que devem constar do contrato e os documentos que lhe devem ser anexados;
- v) Estabelecer as obrigações que competem ao arrendatário;
- x) Proibir a permanência na habitação de elementos estranhos ao agregado familiar; e a hospedagem, o subarrendamento e a cedência a qualquer título das habitações;
- z) Estabelecer as causas de resolução e de denúncia do contrato pela entidade locadora;
- aa) Instituir a interpelação por escrito como meio apto a produzir a

cessação do contrato de arrendamento, fixando os seus efeitos e acção executiva para entrega de coisa certa ou o despejo administrativo como meios para, sendo necessário, efectivar a restituição da coisa;

- bb)* Estabelecer as circunstâncias em que o executor deve sobrestar ao despejo;
- cc)* Prever a incomunicabilidade do contrato de arrendamento e a sua caducidade por morte, podendo o direito ao arrendamento transmite-se apenas em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens por efeito de acordo ou decisão judicial;
- dd)* Previsão do direito a novo arrendamento, nos casos de caducidade do contrato por morte do primitivo arrendatário, sucessivamente, para o cônjuge não separado de pessoas e bens ou de facto, pessoa que convivesse com o arrendatário em união de facto; descendente menor ou em situação de frequência escolar efectiva até aos 25 anos, descendente maior, ascendente, afim na linha recta ou qualquer outro elemento do agregado familiar, que com ele convivessem há mais de um ano, sendo que, havendo mais do que um, o direito caberá ao elemento mais idoso;
- ee)* Estabelecer a obrigatoriedade de comunicação à entidade locadora da morte do primitivo arrendatário, pelos elementos do agregado familiar que queiram usufruir do direito ao novo arrendamento, em prazo a definir, sob pena de caducidade;
- ff)* Previsão de um regime específico de obras, constituindo encargo do arrendatário as obras de conservação no interior do local;
- gg)* Estabelecer a aplicabilidade do regime do diploma aos contratos após a sua entrada em vigor;
- hh)* Facultar a aplicação do mesmo regime aos contratos vigentes na data prevista na alínea anterior, por iniciativa da entidade locadora, desde que cumpridos os requisitos previstos na alínea s),

mediante aviso prévio com antecedência a fixar e, se se justificar, com fixação de um período de transição no que se refere ao valor da renda.

6 = A extensão da autorização conferida pela presente lei compreende a consagração, no regime jurídico da Base de Dados da Habitação, das seguintes medidas:

- a) Definir os dados pessoais objecto de tratamento;
- b) Definir, como titulares dos dados pessoais objecto de tratamento:
 - i) Os requerentes e beneficiários do subsídio de renda (incluindo os elementos dos respectivos agregados familiares);
 - ii) Os requerentes e beneficiários de incentivo ao arrendamento por jovens, bem como os agregados familiares inscritos nas listas de atribuição de habitação social em regime de renda apoiada;
- c) Designar as entidades que, não sendo directamente responsáveis pelo tratamento dos dados pessoais, a eles poderão aceder;
- d) Permitir e designar as entidades às quais será permitido transmitir e inter-relacionar os dados pessoais constantes dos seus próprios ficheiros informáticos;
- e) Observar as demais imposições e garantias decorrentes da Lei n.º 67/98, de 26 de Outubro.

7 = A extensão da autorização conferida pela presente lei compreende a consagração, nas alterações ao processo de despejo, das seguintes medidas:

- a) Prever, um novo regime de despejo através da execução para entrega de coisa certa, sem prejuízo do actual regime do despejo previsto no Regime do Arrendamento Urbano;
- b) Atribuir a natureza de título executivo aos documentos que comprovem a cessação do arrendamento.

Artigo 4.º

Duração

A presente autorização legislativa tem a duração de 180 dias.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 24 de Setembro de
2004

O Primeiro-Ministro

O Ministro dos Assuntos Parlamentares

2. O Novo Regime do Arrendamento Urbano

1. O arrendamento urbano português ficou marcado, no final do século XX, pelo regime aprovado pelo Decreto-Lei nº 321B/90, de 15 de Outubro, rectificado em 30 de Novembro de 1990. Esse diploma visou três objectivos: a codificação das leis relativas ao arrendamento urbano, a correcção de alguns pontos controversos, esparsos por todo o articulado, e a introdução de determinadas reformas de fundo.

A codificação foi levada a cabo: dezenas de diplomas deram lugar a um pequeno código do arrendamento urbano, ordenado em função de critérios jurídico-científicos. Também a correcção pontual de dúvidas e de disfunções, facultada, de resto, pelas potencialidades da codificação, foi efectuada. Já a introdução de reformas de fundo surgiu tímida: praticamente, ficou-se pela admissibilidade de arrendamentos de duração limitada e, mesmo aí, circunscritos ao arrendamento habitacional e com múltiplas restrições à autonomia privada.

2. O Regime do Arrendamento Urbano de 1990 foi acolhido, sem

sobressaltos, pela vivência habitacional concreta do País e pelos tribunais. Como era previsível, passado um primeiro momento de acalmia, regressaram as alterações ao regime vigente: quer ditadas por questões pontuais, quer destinadas a dar corpo a uma progressiva renovação de fundo. O Decreto-Lei nº 278/93, de 10 de Agosto, precedido pela Lei nº 14/93, de 14 de Maio, que autorizou as modificações por ele adoptadas, veio dar nova redacção aos artigos 30º, 31º, 69º, 78º, 89º e 99º do Regime do Arrendamento Urbano, introduzindo, ainda, diversos preceitos: os artigos 81ºA, 89ºA, 89ºB, 89ºC e 89ºD. No fundamental, visou-se ampliar o papel da autonomia privada na actualização das rendas e flexibilizar as denúncias, em certas hipóteses de transmissão por morte.

Este diploma foi alterado, quanto ao artigo 81ºA, por ratificação, pela Lei nº 13/94, de 11 de Maio, no sentido de precisar alguns dos seus termos. O Decreto-Lei nº 163/95, de 13 de Julho, que introduziu várias alterações no Código Civil, facultando, designadamente, o divórcio declarado pelo conservador do registo civil, modificou o artigo 84º do Regime do Arrendamento Urbano, de modo a aí consignar essa mesma possibilidade, dados os seus reflexos na transmissão do arrendamento.

3. Um especial relevo foi o assumido pelo Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de Setembro, precedido pela autorização legislativa da Lei nº 21/95, de 18 de Julho. Desta feita, foi revisto o arrendamento urbano para o exercício de comércio, indústria e profissões liberais, no sentido de, também aí, se possibilitarem contratos de duração limitada efectiva – artigos 117º a 120º. O regime das obras foi facilitado, permitindo-se alguma autonomia privada no tocante à sua efectivação – artigo 12º.

A Lei nº 135/99, de 28 de Agosto, veio adoptar medidas de protecção das uniões de facto. Nessa consonância, alterou o artigo 85º do Regime do Arrendamento Urbano.

O Decreto-Lei nº 64A/2000, de 22 de Abril, precedido pela Lei nº 4A/2000, de 13 de Abril, que concedeu a necessária autorização legislativa,

veio alterar os artigos 7º, 9º, IIIº, II5º e I22º do Regime do Arrendamento Urbano, no sentido de desformalizar a celebração de contrato.

4. O século XX concluiria com a Lei nº 16/2000, de 8 de Agosto, que autorizou o Governo a legislar sobre o Regime do Arrendamento Urbano, particularmente em matéria de realização de obras de conservação por parte do senhorio ou por parte do arrendatário, de actualização de rendas, de denúncia do contrato, de resolução do contrato, de subsídio de renda e de criação de mecanismos de conciliação e arbitragem. Em sua sequência foram publicados o Decreto-Lei nº 329A/2000, de 22 de Dezembro, que alterou o regime de renda condicionada, constante do Decreto-Lei nº 13/86, de 23 de Janeiro e o Decreto-Lei nº 329B/2000, também de 22 de Dezembro, que modificou os artigos 12º, 15º, 16º, 18º, 31º, 32º, 36º, 38º, 56º, 64º, 69º, 71º, 73º e 107º do Regime do Arrendamento Urbano. Foram ainda alterados os artigos 1º, 3º e 7º da Lei nº 2.088, de 3 de Junho de 1957 e aditado o artigo 5º A à mesma lei, para além de outros diplomas.

O Decreto-Lei nº 329B/2000 visou, em especial, densificar o regime das obras e remover problemas de inconstitucionalidade orgânica que pendiam sobre alguns preceitos do Regime do Arrendamento Urbano.

O artigo 85º do referido Regime foi alterado pelas Leis nº 6/2001 e 7/2001, de 11 de Maio, no tocante às uniões de facto e à economia comum.

5. O Direito do arrendamento urbano português atinge, hoje, um grau elevado de especialização. O cinzelamento das diversas normas tem sido levado a cabo num trabalho incessante da jurisprudência e da doutrina. Tanto quanto possível, importa manter intactos os avanços alcançados.

Todavia, deve ficar claro que o universo real em causa é, hoje, profundamente diferente do que originou os diversos diplomas codificados em 1990. Além disso, a experiência alcançada com os contratos de duração limitada, então introduzidos, não ilustrou qualquer instabilidade locatícia. Pelo contrário: originou uma franja de mercado, com vantagens para todos os intervenientes.

6. No plano interno, o País continua a debater-se com a falta de um verdadeiro mercado do arrendamento, numa situação que se veio a agudizar, progressivamente, ao longo da segunda metade o século XX. As consequências de semelhante situação, ao longo de duas gerações, são muito vincadas. A classe média dirige-se para a compra de habitação própria, logo no início de vida independente. Daí adveio um marcado endividamento, uma especial rigidez geográfica e um apelo a habitações de estalão mais baixo. A construção civil floresceu nas zonas suburbanas, com destruição de solos agrícolas e um abaixamento nas infraestruturas e na qualidade de vida da população. As classes mais necessitadas ficam irremediavelmente arredadas do acesso a uma habitação condigna.

Paralelamente, os centros urbanos degradam-se: mercê do baixo nível de rendibilidade associado aos arrendamentos antigos tendencialmente perpétuos, os senhorios omitem as obras de restauro, de reparação e de beneficiação.

As casas devolutas são subtraídas ao mercado da habitação acessível. Os proprietários não as dão de arrendamento, receosos da severidade do regime vinculístico em vigor entre nós. Preferem conservá-las improdutivas para hipotéticas vendas por alto preço ou para eventuais necessidades futuras da sua família.

7. A manutenção de um sistema vinculístico, que terá feito sentido na primeira metade do século XX, não prossegue, hoje, os objectivos de tutela das classes médias e das classes mais desfavorecidas. Antes perpetua distorções urbanísticas graves, com danos sociais e ambientais marcados, a que se pode acrescentar o subaproveitamento da riqueza nacional.

Existe hoje, em Portugal, um *superavit* de habitações sem paralelo em nenhum outro País da União Europeia. Esse *superavit* coincide com uma construção civil sempre em expansão – e, por isso: sujeita a crises cada vez mais complexas. Por cada família alojada em barracas contam-se 2,74 habitações devolutas, numa situação que só pode explicar-se pela demissão, do Estado, de aplicar medidas eficazes de correcção.

A população portuguesa tem todas as condições para ser condignamente alojada no parque habitacional disponível. A indústria da construção civil tem um campo de expansão hoje ilimitado: o da recuperação dos grandes centros urbanos e dos imóveis degradados que enxameiam por todo o País. Podem, aí, ser criados inúmeros postos de trabalho, com alto nível de especialização.

8. Os estudos comparatísticos e sócio-económicos realizados apontam para a necessidade de uma reforma profunda do regime do arrendamento urbano. Os alojamentos improdutivos serão colocados no mercado do arrendamento quando os proprietários interiorizem a excelência dessa aplicação. Para tanto, há que restituir, ao arrendamento, o primado da autonomia privada. O arrendamento é, por essência, um contrato de duração limitada: cabe às partes estipular livremente a sua duração, ou dispor de meios para fazer cessar situações de duração indeterminada. Chegado ao seu termo, o contrato poderá renovar-se, se assim for entendido por ambos os intervenientes. O arrendamento é, ainda, um contrato *intuitu personae*, isto é, celebrado em função da pessoa do arrendatário. Os complexos esquemas de transmissões engendrados pelo regime vinculístico devem cessar.

9. Nada justifica a intensa litigiosidade do inquilinato. Num sistema de mercado com *superavit* de oferta – como será o português, quando alijado da armadura vinculística – os bons senhorios atrairão os melhores inquilinos, enquanto os maus não perceberão quaisquer rendimentos. Uma reforma do arrendamento urbano deverá simplificar os complexos meandros jurídicos hoje imperantes. Todo o esquema da cessação do contrato de arrendamento pode ser radicalmente clarificado, com um substancial abaiçamento dos custos marginais do arrendamento.

10. A reforma requerida do regime português do arrendamento

urbano esbarra, porém, em todo um conjunto de situações pré-existent, que o Direito deve acautelar. Existem, em todo o País, mais de 700.000 contratos de arrendamento urbano, dos quais cerca de 400.000 anteriores a 1990. As rendas baixas de muitos deles permitem a sobrevivência de pequenos empregados e de pensionistas. Por outro lado, as pessoas que lograram obter um arrendamento, a coberto do actual sistema vinculístico, poderão ter gerado expectativas de que não podem, sem mais, ser despojadas. É certo que tais expectativas são pagas, muitas vezes, em rendas elevadas. Mas será prerrogativa sua optar por esse *status quo*.

11. Neste circunstancialismo, queda uma solução: cindir o regime do arrendamento urbano. Para o futuro, os contratos celebrados seguirão um novo regime, marcado pela liberdade das partes e por um novo equilíbrio ditado pelas leis do mercado, favoráveis a rendas justas e acessíveis. Os contratos já existentes ou arrendamentos de pretérito manter-se-ão de acordo com o Regime do Arrendamento Urbano e demais legislação complementar. Não se toca nos direitos adquiridos, salvo um cuidadoso regime de transição, inserido em diploma especial. Para já e para os contratos existentes, mantém-se, salvo acordo em contrário, todo o imponente edifício em vigor. Com o andar do tempo, os diversos contratos acabarão por seguir o novo regime.

12. O novo regime do arrendamento urbano, agora aprovado para os contratos de futuro, corresponderá a uma modalidade comum do contrato de locação, dotada de algumas especialidades. Houve o maior cuidado em respeitar, na linguagem, na articulação dogmática e nas próprias soluções, a tradição jurídico-cultural portuguesa.

A matéria poderá, assim, regressar ao Código Civil, reocupando o lugar que foi o seu, até 1990. Paralelamente e como foi dito, mantém-se o Regime do Arrendamento Urbano em vigor.

Num diploma especial, acima referido e também agora aprovado,

estabelecem-se algumas regras que facilitarão a transição de contratos antigos, para o novo regime, com uma cadência adequada.

13. No tocante a disposições gerais, o novo regime ora aprovado pôs termo a diversas distorções que o regime vinculístico provocara, na legislação portuguesa. O arrendamento de imóveis mobilados presume-se, simplesmente, unitário, numa regra que não se limita a arrendamentos para habitação: dá azo a uma única renda e submete-se ao regime dos arrendamentos urbanos; além disso, abrange as coisas acessórias, em detrimento do artigo 210º, nº 2, do Código Civil, criticado pela generalidade da doutrina – 1065º. Nos arrendamentos mistos, temos uma nova filosofia, mais simples e consentânea com os nossos dias: vale, sucessivamente, a vontade das partes, o fim principal do contrato, a renda que os contratantes tenham atribuído a cada uma das partes; por defeito, o arrendamento é havido como urbano. Devemos ter presente que os prédios mistos são cada vez mais arrendados com fins habitacionais: a parte rústica valoriza-se não tanto pelo que produza, mas como complemento paisagístico ou de lazer que traga à parte urbana – 1066º. Quanto ao fim do contrato – 1067º: mantém-se a repartição tradicional em habitação, comércio ou indústria, exercício de profissão liberal ou outra aplicação lícita. A vontade das partes é decisiva, podendo, na sua falta, o prédio ser gozado dentro das suas aptidões, tal com resultem da licença de utilização; na falta desta: o arrendamento é habitacional ou, não sendo o local habitável, como visando outra aplicação lícita do prédio. Mantém-se a possibilidade de pequenas deteriorações, a levar a cabo pelo arrendatário, no prédio arrendado, com dever de reparação – 1068º. As regras gerais sobre obras são claras: elas cabem ao senhorio, salvo cláusula em contrário. O arrendatário só pode executar obras quando o contrato o faculte, quando o senhorio o autorize ou em caso de urgência e para prevenir danos iminentes ou maiores, com pronta comunicação ao senhorio.

14. Quanto à celebração do contrato – artigos 1070º a 1072º –

mantiveram-se, no geral, as regras constantes dos artigos 7º a 9º do R.A.U., embora com diversas simplificações. Assim, deve ser definitivamente assumida a sujeição do arrendamento à forma escrita, sem desvios nem repescagens: pertence, hoje, à cultura jurídica do País a necessidade básica da sujeição a essa forma elementar. No que tange à licença de utilização: prevê-se a remissão da matéria para um diploma especial.

15. A matéria da renda e dos encargos – artigos 1073º a 1079º – pôde, também, ser simplificada e harmonizada, dada a supressão dos constrangimentos vinculísticos. No essencial, constata-se que o *superavit* de habitações existentes conduzirá, havendo um mercado, a uma moderação das rendas e à fixação contratual das melhores soluções para as partes envolvidas. Impõe-se suprimir toda a complexa armadura que vinha reduzir a autonomia privada. Desde logo, a renda mantém-se como prestação pecuniária. Não há inconveniente em que as partes, no limite da duração do contrato, convençionem a antecipação de rendas: será mesmo uma boa base para o senhorio fazer obras, permitindo ao inquilino a consolidação do contrato. Todavia, para moderar o sistema, prevenindo a compra indirecta do local arrendado, limita-se a antecipação da renda ao máximo correspondente a seis meses. Quanto ao depósito de rendas: torna-se dispensável o largo regime dos artigos 22º a 29º do R.A.U., proveniente dos artigos 991º a 997º, do Código de Processo Civil. Dada a flexibilização do novo regime, no tocante à cessação do contrato, bastará remeter para a comum consignação em depósito. Conserva-se, com alguma simplificação, o princípio básico de actualização das rendas: a sua degradação está na origem da falta de mercado de arrendamento e na da deterioração dos centros urbanos. Quanto à distribuição, entre as partes, dos encargos e despesas: aproveitando o regime já vigente, fixa-se a orientação comum, que as partes poderão afeiçoar como lhes aprouver.

16. A cessação do arrendamento merece cuidados especiais – arti-

gos 1080º a 1092º. Em síntese, podemos dizer que o legislador civil optou por um sistema moderadamente liberal, que confia no mercado para a defesa do direito constitucional à habitação, intervindo, todavia, na liberdade das partes, para o tornar mais efectivo. Os meios para a cessação do contrato são alijados, prevenindo-se a litigiosidade imperante, mas sem prejudicar a tutela dos direitos das pessoas.

No arrendamento vinculístico ainda imperante, com degradação de rendas e ausência de mercado, a cessação do arrendamento era sempre vantajosa para o senhorio e prejudicial para o inquilino. Não assim, no futuro: os contratos representarão o justo ponto de encontro entre os interesses de ambas as partes, devendo ser cumpridos. A resolução, a levar a cabo por qualquer das partes, exige justa causa, isto é, uma circunstância, subjectiva ou objectiva que, pela sua gravidade e consequências, torne inexigível a manutenção do contrato. As justas causas a invocar pelo senhorio são sempre subjectivas, isto é: envolvem um juízo de censura em relação à conduta do inquilino; já as justas causas a invocar pelo inquilino podem ser meramente objectivas. Entendeu pôr-se cobro a um longo imobilismo na matéria, fixando causas de resolução amplas e claras, em consonância com outras legislações europeias. O equilíbrio dos contratos retira dramatismo a essa matéria. A resolução é cumulável com a denúncia ou com a oposição à renovação, verificando-se os pressupostos. A caducidade, a renovação e a denúncia sujeitam-se, em princípio, às regras gerais da locação. Ressalva-se, todavia, a existência de regras especiais para os arrendamentos habitacionais ou para o exercício do comércio e indústria. Conserva-se, por fim, ainda que em termos sistematicamente actualizados, a regra da não renovação automática dos contratos de arrendamento que visem a habitação não permanente em praias, termas ou outros lugares de lazer ou para fins especiais transitórios, exarados no contrato.

17. A matéria do subarrendamento – artigos 1093º a 1095º – não é alterada. Ela tem, hoje, uma utilidade renovada, mercê da especialização,

dentro dos grupos de sociedades: uma sociedade proprietária confia a uma sociedade do mesmo grupo o cuidado de subarrendar os seus prédios.

18. O regime ora adoptado suprime as preferências existentes – artigo 1096°. Trata-se de uma velha aspiração destinada a libertar a riqueza imobiliária, permitindo a transparência requerida pela efectividade de um mercado.

19. O direito à habitação, constitucionalmente garantido, leva à consagração de algumas regras especiais para os arrendamentos habitacionais – artigos 1097° a 1111°.

O direito à habitação não se exerce contra os senhorios. Ao Estado cabe, todavia, um papel moderador, nas áreas mais sensíveis, estabelecendo regras que afeiçoem o exercício da autonomia privada.

No domínio habitacional, conservam-se as regras tradicionais sobre as indústrias domésticas e as pessoas que pode residir no local arrendado sujeitas, embora, à autonomia privada.

Quanto à duração do contrato: pondo cobro à linguagem artificial ainda dominante nas leis, o legislador civil optou por contrapor, à semelhança, por exemplo, da lei alemã, os contratos com um prazo certo e os contratos celebrados por duração indeterminada, tendo estes últimos aplicação supletiva no silêncio das partes.

Quanto a contratos com prazo certo, aproveitou-se a experiência recolhida nos catorze anos de vigência do R.A.U. e que deu boas provas; apenas se generaliza o prazo mínimo de três anos, prevendo-se um máximo de trinta, para prevenir o vinculismo. Os contratos com prazo certo renovam-se automaticamente, se não houver oposição deduzida por alguma das partes.

Tratando-se de contratos de duração indeterminada: pode haver denúncia com pré-aviso, especialmente alongado. No caso de denúncia a levar a cabo pelo senhorio exige-se, ainda, uma justificação objectiva: a

necessidade do local, a intenção de demolição ou de realização de obras. Não é admissível a denúncia como forma de aumentar a renda.

As causas de denúncia perdem o tom estrito que tinham no Direito tradicional: fonte de litígios e campo de eleição para esquemas destinados a contornar a lei. Todavia, mantêm-se sérias. Dispõem, ainda, de um modo extrajudicial de concretização: o senhorio é, todavia, civilmente responsável pela utilização indevida dos esquemas legais.

Também se facilita, à luz da nova responsabilização do senhorio, a efectivação de títulos executivos.

20. A necessidade de liberalizar o arrendamento e de instituir um regime flexível que permita aos arrendatários tirar partido das leis do mercado não deve pôr em causa a residência do agregado familiar. As normas que tutelam essa residência são ressalvadas, acautelando-se a situação do cônjuge e dos filhos, das pessoas a cargo de outrem, dos unidos de facto e das pessoas que vivam em economia comum. Mantém-se, ainda, a transmissão por morte a favor dos conviventes com o arrendatário: a natureza não estática dos novos arrendamentos não sofre com isso, antes se salvaguardando a residência do agregado familiar.

21. No tocante aos arrendamentos para comércio e indústria – artigos 1112º a 1119º – num esquema aplicável aos arrendamentos para o exercício de profissões liberais – 1120º e 1121º – e para outros fins não habitacionais – 1122º – fixou-se um regime equilibrado, agora permitido pelo restabelecimento do mercado. As correspondentes regras são aplicáveis a arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais.

A cessão de exploração de estabelecimento é, claramente, uma locação de estabelecimento: há que lhe aplicar o correspondente regime, que perde a natureza vinculística inaproveitável. A duração pauta-se pelas regras do arrendamento habitacional. Caberá às partes, quando o desejem, fazer as competentes adaptações contratuais.

Também não há, agora, dificuldades em manter as regras tradicio-

nais sobre trespasse: elas já não traduzem a perpetuidade do arrendamento comercial.

No tocante à compensação por aumento de valor, há que aplicar a solução justa, há muito conhecida pelo Direito civil: a do enriquecimento sem causa.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º [Reg. 24/Prop/2004-PCM/MCALHDR] e nos termos do artigo 198.º, n.º 1, alíneas a) e b), da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Aprovação

É aprovado o Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos (RNAU), que faz parte integrante do presente diploma.

Artigo 2.º

Inserção do RNAU no Código Civil

O RNAU passa a integrar a Secção VII do Capítulo IV, do Título II, do Livro II, do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966.

Artigo 3.º

Legislação aplicável

1 – O RNAU aplicase a todos os contratos de arrendamento urbano celebrados depois da sua entrada em vigor, salvo disposição em contrário.

2 – Os contratos de arrendamento urbano de pretérito regem-se pelo Decreto-Lei n.º 321B/90, de 15 de Outubro, pelo Regime do Arrendamento Urbano, com todas as alterações subsequentes e pela legislação complementar.

3 – Salvo o disposto no número anterior, as remissões legais ou contratuais para o Regime do Arrendamento Urbano consideram-se feitas para os lugares equivalentes do RNAU, com as adaptações necessárias.

Artigo 4.º

Arrendamentos de pretérito

1 – As partes em arrendamentos de pretérito podem, a todo o tempo e por acordo escrito, submetê-los ao RNAU.

2 – O contrato daí resultante considerase concluído na data do acordo referido no número anterior, com todas as legais consequências.

Artigo 5.º

Alterações ao Código Civil

1 – Os artigos 1029.º, 1042.º, 1047.º, 1048.º e 1051.º, do Código Civil, passam a ter a redacção seguinte:

«Artigo 1029.º

(Exigência de escritura pública)

1 – Devem ser reduzidos a escritura pública os arrendamentos sujeitos a registo.

2 – A falta de escritura pública ou de registo não impede, todavia, que o contrato se considere validamente celebrado e plenamente eficaz pelo prazo máximo por que o poderia ser sem a exigência de escritura e de registo.

Artigo 1042.º

Purgatio morae

1 – O locatário pode pôr fim à mora oferecendo ao locador o pa-

gamento das rendas ou alugueres em atraso, bem como a indemnização fixada no nº 1 do artigo anterior.

2 – Perante a recusa do locador em receber as correspondentes importâncias, pode o locatário recorrer à consignação em depósito.

Artigo 1047.º

Resolução

A resolução do contrato de locação pode ser feita judicial ou extrajudicialmente.

Artigo 1048.º

Falta de pagamento da renda ou aluguer

1 – A resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer fica sem efeito logo que o locatário, até à contestação da acção destinada a fazer valer esse direito ou à figura processual a ela equivalente, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no nº 1 do artigo 1041.º.

2 – Em fase judicial, o locatário só pode fazer uso da faculdade referida no número anterior uma única vez, com referência a cada contrato.

Artigo 1051.º

Casos de caducidade

O contrato de locação caduca:

- a) Findo o prazo estipulado ou estabelecido na lei;
- b) Verificando-se a condição a que as partes o subordinaram, ou tornando-se certo que não pode verificar-se, conforme a condição seja resolutiva ou suspensiva;
- c) Quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado;

- d) Por morte do locatário ou, tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário;
- e) Pela perda ou destruição da coisa locada ou pelo desaparecimento de qualidades suas, em termos que impeçam a prossecução dos fins do contrato;
- f) Pela expropriação por utilidade pública, salvo quando a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato;
- g) Pela cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada.»

2 — Os artigos 1064.º a 1120.º do Código Civil, incluindo as correspondentes Secções e Subsecções, passam a ter a redacção seguinte:

«SECÇÃO VII

Arrendamento de prédios urbanos

Subsecção I

Disposições gerais

Artigo 1064º

Âmbito

A presente secção aplica-se ao arrendamento, total ou parcial, de prédios urbanos e, ainda, a outras situações nela previstas.

Artigo 1065º

Imóveis mobilados e acessórios

A locação de imóveis mobilados e seus acessórios presume-se unitária, dando azo a uma única renda e submetendo-se à presente secção.

Artigo 1066º

Arrendamentos mistos

- 1 – O arrendamento conjunto de uma parte urbana e de uma parte rústica é havido por urbano quando essa seja a vontade dos contratantes.
- 2 – Na dúvida, atende-se, sucessivamente, ao fim principal do contrato e à renda que os contratantes tenham atribuído a cada uma delas.
- 3 – Na falta ou insuficiência de qualquer dos apontados critérios, o arrendamento tem-se por urbano.

Artigo 1067º

Fim do contrato

- 1 – O arrendamento urbano pode ter como fim a habitação, a actividade comercial ou industrial, o exercício de profissão liberal ou outra aplicação lícita do prédio.
- 2 – Quando nada se estipule, o local arrendado pode ser gozado no âmbito das suas aptidões, tal como resultem da licença de utilização.
- 3 – Na falta de licença de utilização, o arrendamento vale como habitacional, ou, não sendo o local habitável, como visando outra aplicação lícita do prédio.

Artigo 1068º

Deteriorações lícitas

- 1 – É lícito ao arrendatário realizar pequenas deteriorações no prédio arrendado, quando elas se tornem necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade.
- 2 – As deteriorações referidas no número anterior devem, no entanto, ser reparadas pelo arrendatário antes da restituição do prédio, salvo estipulação em contrário.

Artigo 1069º

Obras

1 – Cabe ao senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário.

2 – O arrendatário apenas poderá executar quaisquer obras quando o contrato o faculte ou quando seja autorizado, por escrito, pelo senhorio.

3 – Exceptua-se ao disposto no número anterior a hipótese de obras urgentes, destinadas a prevenir danos iminentes ou maiores danos, com pronta comunicação ao senhorio.

Subsecção II

Celebração

Artigo 1070º

Forma

O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito.

Artigo 1071.º

Conteúdo do contrato

O contrato de arrendamento urbano deve conter os elementos previstos em portaria.

Artigo 1072º

Licença de utilização e certificado de habitabilidade

1 – O arrendamento urbano só pode recair sobre locais cuja apti-

dão, para o fim do contrato, seja atestada por licença de utilização ou por certificado de habitabilidade passados pelas entidades competentes.

2 – O regime da licença e do certificado referidos no número anterior consta de diploma próprio.

Subsecção III

Renda e encargos

Artigo 1073º

Disposições gerais

1 – A renda corresponde a uma prestação pecuniária periódica.

2 – Na falta de convenção em contrário, se as rendas estiverem em correspondência com os meses do calendário gregoriano, a primeira vencer-se-á no momento da celebração do contrato e cada uma das restantes no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito.

Artigo 1074º

Antecipação de rendas e caução

1 – As partes podem, mediante cláusula expressa ou acordo escrito subsequente, acordar a antecipação do pagamento da renda, sem ultrapassar o valor correspondente a seis meses.

2 – As partes podem caucionar, por qualquer das formas previstas em Direito, o cumprimento das obrigações respectivas.

Artigo 1075º

Depósito de rendas

O arrendatário pode depositar a renda quando ocorram os pressupostos da consignação em depósito.

Artigo 1076º

Actualização

1 — Cabe às partes, no contrato ou em acordo escrito superveniente, fixar em termos claros o regime de actualização de renda, aplicando-se supletivamente os números seguintes.

2 — Supletivamente, a renda é actualizável todos os anos, de acordo com coeficientes resultantes de portaria.

3 — Não é válida a renúncia antecipada à actualização, salvo o disposto no n.º 1.

Artigo 1077º

Nova renda

1 — A primeira actualização pode ser exigida um ano após a data do início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior.

2 — O senhorio interessado deve comunicar por escrito, com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente e o novo montante dele resultante.

3 — A não actualização prejudica a recuperação dos aumentos não feitos, podendo, todavia, os coeficientes ser aplicados em anos posteriores.

Artigo 1078º

Encargos e despesas

1 — Os encargos e despesas correntes respeitantes aos fornecimentos de energia eléctrica ou térmica, de água, de gás, de limpeza, de segurança, ou outros, respeitantes ao local arrendado, correm por conta do arrendatário, salvo cláusula em contrário.

2 — No arrendamento de fracção autónoma, os encargos e despe-

sas referentes a partes comuns do edifício e à sua administração, a seguros e serviços de interesse comum ou a quaisquer outros relacionados com o objecto do arrendamento, correm por conta do senhorio, salvo cláusula em contrário.

3 – As cláusulas referidas nos números anteriores devem ser inseridas no contrato de arrendamento ou seus anexos, podendo, em alternativa, constar de acordo escrito posterior, assinado por ambas as partes.

4 – Na conclusão e na execução do acordado, o senhorio deve habilitar o arrendatário com todas as informações pertinentes.

Artigo 1079º **Regras supletivas**

1 – Quando, no contrato ou em acordo superveniente, os encargos e despesas, referidos no n.º 2 do artigo anterior, recaiam sobre o arrendatário, observar-se-á o seguinte, salvo cláusula em contrário:

- a) Os encargos e despesas são contratados em nome do senhorio;
- b) O senhorio deve comunicar ao arrendatário as importâncias em dívida no prazo de uma semana após a sua recepção, salvo quando a informação seja directamente encaminhada para este;
- c) As obrigações relativas ao seu pagamento, pelo arrendatário, devem ser pagas com a primeira renda que se vença após o período de 15 dias contados da recepção da comunicação referida na alínea anterior;
- d) O recibo da renda é acompanhado dos comprovativos do pagamento dos encargos e despesas.

2 – Na eventualidade de as partes acordarem uma quantia fixa mensal a pagar por conta dos encargos e despesas, os acertos devem ser feitos semestralmente, quando outro sistema não seja acordado.

Subsecção IV

Cessação

Divisão I

Disposições comuns

Artigo 1080º

Formas de cessação

O arrendamento urbano pode cessar por acordo entre as partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas determinadas na lei.

Artigo 1081º

Imperatividade

O disposto nesta subsecção sobre a resolução, a caducidade e a denúncia do arrendamento tem natureza imperativa, salvo disposição em contrário.

Artigo 1082º

Meios de cessação do arrendamento

1 – A cessação do arrendamento ou a sua não renovação operam por interpelação à outra parte, mediante carta registada, dirigida para o respectivo domicílio contratual, da qual conste, com clareza, o enunciado dos factos que conduzam à cessação ou à não renovação e o propósito de dar o contrato como findo.

2 – Quando a carta referida no número anterior seja devolvida, cabe ao remetente enviar, com uma dilação não inferior a um mês, nova carta registada para o domicílio contratual, tendo-se, então e para todos os efeitos legais, a interpelação como efectuada.

3 – Para a restituição do local, o senhorio dispõe ainda, conforme

os casos e quando necessário, ou de um título executivo ou da acção de despejo.

Artigo 1083º **Efeitos da interpelação**

1 – A interpelação feita pelo senhorio, na forma legal, torna exigível, a partir do momento legalmente fixado, a desocupação do local e a sua entrega, com as reparações que incumbam ao arrendatário.

2 – Com a interpelação, o senhorio pode exigir ao arrendatário a colocação de escritos, quando correspondam aos usos da terra.

3 – O arrendatário deve, em qualquer caso, mostrar o local a quem pretender tomá-lo de arrendamento, em horário acordado com o senhorio.

4 – Na falta de acordo, o horário será, nos dias úteis, das 17 horas e 30 minutos às 19 horas e 30 minutos e, aos sábados e domingos, das 15 às 19 horas.

Divisão II **Cessação por acordo entre as partes**

Artigo 1084º **Revogação**

1 – As partes podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo a tanto dirigido.

2 – O acordo referido no número anterior deve ser celebrado por escrito, sempre que não seja imediatamente executado ou sempre que contenha cláusulas compensatórias ou outras cláusulas acessórias.

Divisão III

Resolução

Artigo 1085º

Resolução

1 – Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em justa causa.

2 – A justa causa corresponde a uma circunstância que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível, à outra parte, a manutenção do arrendamento.

Artigo 1086º

Resolução pelo senhorio

Pode constituir, designadamente, justa causa de resolução do contrato pelo senhorio o comportamento do arrendatário que, com referência ao arrendamento considerado, traduza, implique ou faculte:

- a) A mora no pagamento da renda;
- b) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;
- c) A utilização do prédio contrária ao contrato, à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
- d) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.

Artigo 1087º

Resolução pelo arrendatário

Constituem, designadamente, justas causas de resolução pelo arrendatário, os eventos seguintes, imputáveis ou não ao senhorio:

- a) A não realização, em tempo útil, das obras determinadas pelas

autoridades competentes ou requeridas pela utilização contratualmente prevista do prédio;

- b) A degradação material, ambiental ou social do prédio, ou do bairro ou zona onde ele se situe;
- c) A perda ou mudança do emprego do arrendatário ou a alteração do seu estado civil, familiar ou pessoal, da sua fortuna ou de qualquer outro factor relevante que haja justificado o arrendamento.

Artigo 1088º

Caducidade do direito de resolução

1 – A resolução deve ser efectivada dentro do prazo de um ano a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade.

2 – Quando se trate de facto continuado ou duradouro, o decurso do prazo inicia-se na data da sua cessação.

Artigo 1089º

Cumulações

1 – A resolução é cumulável com a denúncia ou com a oposição à renovação, podendo prosseguir a discussão a ela atinente mesmo depois da cessação do contrato, com a finalidade de apurar as consequências que ao caso caibam.

2 – A resolução é igualmente cumulável com a responsabilidade civil, sempre que se verifiquem os seus pressupostos.

Divisão IV

Caducidade, renovação e denúncia

Artigo 1090º

Regra geral

1 – A caducidade, a renovação e a denúncia dos contratos de arrendamento urbano seguem o regime geral da locação.

2 – Ficam ressalvados os regimes especiais do arrendamento para habitação ou para o exercício do comércio ou indústria ou de profissão liberal ou para outra aplicação lícita.

Artigo 1091º

Expropriação

1 – A caducidade do contrato em consequência de expropriação por utilidade pública obriga o expropriante a indemnizar o arrendatário, cuja posição é, para o efeito, considerada como um encargo autónomo.

2 – A indemnização referida no número anterior é calculada nos termos do Código das Expropriações, que pode fixar outras prestações ressarcitórias.

Artigo 1092º

Arrendamentos não renováveis automaticamente

Não há renovação automática nos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, neles exarados.

Subsecção V

Subarrendamento

Artigo 1093º

Autorização do senhorio

1 – A autorização para subarrendar o prédio deve ser dada por escrito.

2 – O subarrendamento não autorizado considera-se, todavia, ratificado pelo senhorio, se ele reconhecer o subarrendatário como tal.

Artigo 1094º

Caducidade

O subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa,

do contrato de arrendamento, sem prejuízo da responsabilidade do sublocador para com o sublocatário, quando o motivo da extinção lhe seja imputável.

Artigo 1095º

Direitos do senhorio em relação ao subarrendatário

1 – Sendo total o subarrendamento, o senhorio pode substituir-se ao arrendatário, mediante notificação judicial, considerando-se resolvido o primitivo arrendamento e passando o subarrendatário a arrendatário directo.

2 – Se o senhorio receber alguma renda do subarrendatário e lhe passar recibo depois da extinção do arrendamento, será o subarrendatário havido como arrendatário directo.

Subsecção VI

Direito de preferência

Artigo 1096º

Regra geral

Nos arrendamentos urbanos regidos pela presente secção, nenhuma das partes tem o direito de preferência na compra e venda ou na dação em cumprimento do direito da outra, salvo preceito expresso em contrário.

Subsecção VII

Disposições especiais do arrendamento para habitação

Divisão I

Âmbito do contrato

Artigo 1097º

Indústrias domésticas

1 – No uso residencial do prédio arrendado pode incluir-se,

mediante cláusula expressa ou por acordo escrito superveniente, o exercício de qualquer indústria doméstica, ainda que tributada.

2 – É indústria doméstica a explorada na sua residência pelo arrendatário ou pelos seus familiares, contanto que não ocupe mais de três auxiliares assalariados.

3 – Consideram-se familiares as pessoas designadas no n.º 3 do artigo 1040.º.

Artigo 1098.º

Pessoas que podem residir no local arrendado

1 – Nos arrendamentos para habitação podem residir no prédio, além do arrendatário:

- a) Todos os que vivam com ele em economia comum;
- b) Um máximo de três hóspedes, salvo cláusula em contrário.

2 – Consideram-se sempre como vivendo com o arrendatário em economia comum os seus parentes ou afins na linha recta ou até ao 3.º grau da linha colateral, ainda que paguem alguma retribuição, e bem assim as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos.

3 – Apenas se consideram hóspedes as pessoas a quem o arrendatário proporcione habitação e preste habitualmente serviços relacionados com esta, ou forneça alimentos, mediante retribuição.

Divisão II

Duração

Artigo 1099.º

Tipos de contratos

1 – O contrato de arrendamento urbano para habitação pode celebrar-se com prazo certo ou por duração indeterminada.

2 – No silêncio das partes, o contrato tem-se como celebrado por duração indeterminada.

Artigo 1100º

Estipulação de prazo certo

- 1 – O prazo deve constar de cláusula expressa inserida no contrato.
- 2 – O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a três nem superior a trinta anos, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo quando, respectivamente, fique aquém do primeiro ou ultrapasse o segundo.
- 3 – Ficam ressalvados os arrendamentos referidos no artigo 1092º.

Artigo 1101º

Renovação automática

- 1 – O contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos mínimos sucessivos de três anos, se outros não estiverem contratualmente previstos.
- 2 – Qualquer das partes pode opôr-se à renovação nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 1102º

Oposição à renovação deduzida pelo senhorio

O senhorio pode impedir a renovação automática mediante interposição remetida ao arrendatário com uma antecedência não inferior a um ano do termo do contrato ou da sua renovação.

Artigo 1103º

**Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário
havendo prazo certo**

1 – A oposição à renovação do contrato deduzida pelo arrendatário faz-se nos termos do artigo anterior, com as necessárias adaptações.

2 – O arrendatário, após seis meses de duração efectiva do contrato, pode denunciar o contrato a todo o tempo, mediante carta registada remetida ao senhorio com uma antecedência não inferior a cento e oitenta dias do termo pretendido do contrato, se outro não for estipulado.

3 – A inobservância da referida antecedência não invalida a denúncia, mas obriga o arrendatário a pagar as rendas correspondentes ao período em falta.

Artigo 1104º

Denúncia pelo senhorio de contrato de duração indeterminada

1 – O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:

- a) Necessidade de utilização pelo próprio, pelo cônjuge ou por qualquer parente ou afim na linha recta;
- b) Intenção concreta de demolição ou realização de obras de restauro profundo ou de remodelação;
- c) Independentemente de qualquer justificação, mediante um pré-aviso de três anos.

2 – O senhorio que haja invocado o fundamento referido na alínea a) do número anterior não pode arrendar ou vender o local durante os dois anos subsequentes ao da cessação do arrendamento, sob pena de responder por todas as despesas e demais danos, patrimoniais e não patrimoniais, ocasionados ao arrendatário.

3 – A denúncia com a finalidade de obter um aumento de renda é nula.

Artigo 1105º

Procedimento

1 – A denúncia, pelo senhorio, de contrato de duração indeterminada efectiva-se mediante interpelação remetida ao arrendatário com a antecedência mínima de um ano relativamente à data em que se pretenda fazê-lo cessar, e da qual conste, com clareza, a razão que a justifica.

2 – A indicação de motivos inexistentes ou insuficientes envolve o dever de indemnizar o arrendatário, nos termos referidos no artigo 1104º, nº 2.

3 – A denúncia, referida no artigo 1104º, nº 1, alínea b), deve ser acompanhada de cópia da competente autorização camarária, sob pena de ineficácia.

Artigo 1106º

Procedimento em caso de denúncia sem justificação

No caso previsto na alínea c) do nº 1 do artigo 1104º, o prazo referido no nº 1 do artigo anterior é de três anos, devendo a denúncia ser confirmada por mera carta remetida com a antecedência máxima de quinze meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efectivação.

Artigo 1107º

Denúncia, pelo arrendatário, havendo duração indeterminada

À denúncia, pelo arrendatário, de contratos de arrendamento de duração indeterminada aplica-se o disposto nos números 2 e 3 do artigo 1103º.

Divisão III

Transmissão

Artigo 1108º

Comunicabilidade e transmissão em vida para o cônjuge

1 – O direito do arrendatário comunica-se ao seu cônjuge, nos termos gerais e de acordo com o regime de bens vigente, sem prejuízo do disposto nos artigos 1682º-B e 1793º.

2 – Em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, os cônjuges decidem, por acordo, o destino da casa de morada de família, podendo optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles.

3 – Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir, tendo em conta a necessidade de cada um, os interesses dos filhos ou outros factores relevantes.

4 – A transferência ou a concentração acordadas e homologadas pelo juiz ou pelo conservador do registo civil ou a decisão judicial a elas relativa são notificadas oficiosamente ao senhorio.

Artigo 1109º

Transmissão por morte

1 – O arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva o cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto ou pessoa que com ele residisse, nos termos do artigo 1098º e há mais de um ano.

2 – No caso referido no número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que, com o falecido, vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou para o mais idoso.

3 – Ocorrendo transmissão por morte, o préaviso de denúncia, pelo senhorio, é acrescido de seis meses.

Artigo III0º
Comunicação

1 – A transmissão por morte do arrendatário deve ser comunicada ao senhorio, através de carta registada, remetida para o domicílio contratual, sendo acompanhada por cópia dos documentos comprovativos, no prazo de três meses a contar da ocorrência.

2 – A inobservância do disposto no número anterior determina a caducidade do arrendamento, nos termos gerais.

Subsecção VIII
Do arrendamento para comércio ou indústria

Artigo III1º
Noção

Considera-se realizado para comércio ou indústria o arrendamento tomado para fins directamente relacionados com uma actividade comercial ou industrial.

Artigo III2º
Locação de estabelecimento

1 – A transferência temporária e onerosa do gozo de um prédio ou de parte dele, em conjunto com a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado, rege-se pelas regras do arrendamento urbano para comércio ou indústria, com as necessárias adaptações.

2 – Quando a transferência recaia sobre estabelecimento instalado em local arrendado, é dispensável a autorização do senhorio.

Artigo III3º
Duração, denúncia ou oposição à renovação

1 – As regras relativas à duração, denúncia, oposição à renovação

dos contratos de arrendamento para comércio ou indústria, bem como as relativas à responsabilidade pela realização de todas as obras de conservação, ordinária ou extraordinária, requeridas por lei ou pelo fim do contrato, são livremente estabelecidas pelas partes, complementadas, quando necessário, pelo disposto quanto ao arrendamento para habitação.

2 — Na falta de estipulação, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de três anos, aplicando-se, então, o disposto nos artigos 1101º a 1103º.

3 — Se as partes nada convencionarem quanto à responsabilidade pela realização das obras referidas no número 1, aplica-se o regime geral, considerando-se, no entanto, que o arrendatário está autorizado a realizá-las, desde que exigidas por lei ou requeridas pelo fim do contrato.

Artigo 1114º

Morte do arrendatário

1 — O arrendamento não caduca por morte do arrendatário, mas os sucessores podem renunciar à transmissão, comunicando a renúncia ao senhorio no prazo de três meses, por carta registada.

2 — Tem aplicação o disposto no artigo 1110º, com as necessárias adaptações.

Artigo 1115º

Trespasse de estabelecimento comercial ou industrial

1 — É permitida a transmissão por acto entre vivos da posição do arrendatário, sem dependência da autorização do senhorio, no caso de trespasse do estabelecimento comercial ou industrial.

2 — Não há trespasse:

- a) Quando a transmissão não seja acompanhada de transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento;

- b) Quando, transmitido o gozo do prédio, passe a exercer-se nele outro ramo de comércio ou indústria ou quando, de um modo geral, lhe seja dado outro destino.
- 3 – O trespasse deve ser celebrado por escrito.

Artigo III6º

Compensação por aumento de valor

1 – Salvo no caso de perda da coisa, se o arrendamento cessar por caducidade, denúncia ou revogação do senhorio, o arrendatário tem direito a uma compensação em dinheiro, sempre que por facto seu o prédio arrendado tenha aumentado de valor.

2 – Na falta de acordo entre as partes, a importância da compensação é fixada pelo tribunal segundo as regras do enriquecimento sem causa.

Artigo III7º

Desocupação de prédio

1 – Quando o arrendamento dure mais de um ano e cesse pelos motivos referidos no artigo anterior, o arrendatário só é obrigado a desocupar o prédio decorrido um ano após o termo do contrato ou da sua renovação.

2 – Se o arrendamento tiver durado mais de dez anos, o prazo para a desocupação é de dois anos.

Subsecção IX

Do arrendamento para o exercício de profissão liberal

Artigo III8º

Remissão e cessão da posição do arrendatário

É aplicável aos arrendamentos para o exercício de profissão liberal o disposto nos artigos III2.º a III4.º, III6.º e III7º.

Artigo 1119.º

Cessão da posição do arrendatário

- 1 – A posição do arrendatário é transmissível por acto entre vivos, sem autorização do senhorio, a pessoas que no prédio arrendado continuem a exercer a mesma profissão.
- 2 – A cessão deve ser celebrada por escrito.
- 3 – O disposto nos números anteriores é aplicável nos casos de cessão a sociedades profissionais de objecto equivalente.

Subsecção X

Outros arrendamentos

Artigo 1120.º

Normas aplicáveis

- 1 – Aos contratos de arrendamento urbano para qualquer aplicação lícita do prédio, não habitacional e diferente das constantes das subsecções VIII e IX da presente secção, é aplicável o disposto nos artigos 1112.º a 1114.º, 1116.º e 1117.º, salvo cláusula em contrário.
- 2 – Aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais aplica-se o regime geral da locação civil, bem como as regras da presente secção, com as necessárias adaptações.»

Artigo 6.º

Acção de Despejo

A acção de despejo rege-se pelo disposto nos artigos 55.º a 61.º do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321B/90, de 15 de Outubro, com alterações subsequentes e na medida do aplicável.

Artigo 7.º

Título executivo

- 1 – O contrato de arrendamento, em conjunto com cópia da inter-

pelação remetida nos termos dos artigos 1102.º, n.º 1 ou 1105.º, n.º 1, do Código Civil, para o domicílio contratual, com os seus eventuais anexos e com o comprovativo do envio, constitui título executivo, para efeitos de despejo do local arrendado.

2 – O despejo referido no número anterior segue a forma de execução para entrega de coisa certa.

Artigo 8.º

Aplicação dos artigos 1042.º, 1047.º e 1048.º do Código Civil

Os artigos 1042.º, 1047.º e 1048.º, do Código Civil, na redacção resultante do artigo 5.º, aplicam-se, apenas, aos arrendamentos regidos pelo RNAU.

Artigo 9.º

Entrada em vigor e sujeição ao RNAU

1 – O RNAU entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 2005.

2 – As partes em arrendamentos celebrados após a publicação deste diploma podem, todavia, acordar desde logo na sua sujeição ao RNAU, respeitando o seu conteúdo.

3 – Têm, então, aplicação os artigos 1042.º, 1047.º e 1048.º, do Código Civil, na redacção aprovada pelo artigo 5.º do presente diploma.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros em

O Primeiro-Ministro

O Ministro de Estado, das Actividades Económicas e do Trabalho

O Ministro das Finanças e da Administração Pública

O Ministro das Cidades, Administração Local, Habitação
e Desenvolvimento Regional

O Ministro da Justiça

3. O regime de transição dos contratos de arrendamento existentes para o RNAU

Em resultado das políticas de arrendamento seguidas em Portugal nas últimas décadas, das quais se destaca o congelamento das rendas por um largo período de tempo, aliado à evolução galopante da inflação em determinados períodos, deparamo-nos hoje com a ausência de um verdadeiro mercado de arrendamento, situação que se tem vindo a agravar, progressivamente, ao longo da segunda metade do século XX.

A manutenção de um sistema vinculístico, não prosseguindo, hoje, os objectivos de tutela das classes médias e das classes mais desfavorecidas, perpetua distorções urbanísticas graves, com danos sociais e ambientais marcados, levando a um subaproveitamento da riqueza nacional.

A Reforma do Regime do Arrendamento Urbano visa alcançar objectivos considerados essenciais ao saudável desenvolvimento do mercado habitacional português, através da previsão de regras que, simultaneamente, promovam o mercado de arrendamento para habitação, facilitem a mobilidade dos cidadãos, criem condições atractivas para o investimento pri-

vado no sector imobiliário, devolvendo confiança aos agentes económicos, promovam a reabilitação urbana, a modernização do comércio, a qualidade habitacional e uma racional alocação de recursos.

O novo regime do arrendamento urbano reconduzido ao Código Civil tem, no entanto, um âmbito de aplicação imediata e automática limitado aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor.

Imperioso se torna regular, igualmente, as situações de contratos de arrendamento de pretérito, sob pena da reforma pretendida não acautelar as principais razões de distorção do mercado habitacional português.

É uma verdade incontestável que uma das principais causas da degradação do parque habitacional existente se encontra no baixo nível de rentabilidade associado aos arrendamentos antigos, tendencialmente perpétuos; esta situação implica uma distorção absurda do sistema: se, por um lado, impede que os senhorios tenham capacidade financeira para realizarem obras de restauro, reparação ou beneficiação nos imóveis sujeitos a contratos de arrendamento antigos, permitindo que uma considerável percentagem da população viva em prédios que não reúnem as condições mínimas de habitabilidade, por outro, fomenta a aplicação de rendas de valor exorbitante nos prédios sujeitos a novos contratos de arrendamento, ficando a cargo dos novos arrendatários o pagamento dos benefícios concedidos aos antigos inquilinos.

É chegado o momento de devolver ao Estado a tarefa de assegurar o direito fundamental à habitação, constitucionalmente consagrado, o qual, até hoje, tem sido assegurado, coerciva e indevidamente, pelos proprietários.

O Regime de Transição, ora proposto, procura acautelar a possibilidade de aplicação do novo regime de arrendamento urbano aos contratos de pretérito, na perspectiva de que ambas as partes interessadas serão beneficiadas com essa transição. Para tal, prevê regras de transição gradual, privilegiando as decisões concertadas, mas, quando tal não seja possível, impondo condições para a aplicação das regras de transição, quer aos senhorios, quer aos arrendatários, sempre numa perspectiva de correcção das situações que actualmente distorcem o mercado de arrendamento.

Neste sentido, e relativamente às condições impostas aos senhorios, prevê-se a obrigatoriedade de assegurarem que os prédios arrendados possuem as condições mínimas de habitabilidade; a existência deste requisito terá de ser atestada pela licença de utilização do prédio arrendado, desde que a vistoria que antecedeu a sua emissão tenha sido realizada há menos de vinte anos. Em relação aos prédios construídos antes da entrada em vigor do Regulamento Geral da Edificação e Urbanização, relativamente aos quais não é exigida a licença de utilização e para as situações em que a licença tenha sido emitida há mais de vinte anos, criou-se a figura do certificado de habitabilidade.

Este documento, emitido pela câmara municipal e com uma validade de oito anos, certifica, após vistoria realizada por técnicos credenciados, que o prédio inspeccionado reúne as condições mínimas de segurança e salubridade, estando, assim, em condições de ser habitado.

Esta medida, impedindo a entrada no novo regime de arrendamento urbano de contratos relativos a prédios degradados, que não asseguram as condições mínimas de habitabilidade, visa incentivar a realização de obras de conservação nesses mesmos prédios, fomentando a reabilitação do parque habitacional.

Relativamente aos arrendatários, após lhes serem garantidas as condições mínimas de habitabilidade, é-lhes imposta uma actualização do valor das rendas, através de um mecanismo que permite a aproximação gradual aos valores reais de mercado, mas sempre tendo em atenção as características sociais e económicas dos arrendatários, nomeadamente a idade e o rendimento dos agregados familiares. Não faria, aliás, sentido modernizar o mercado do arrendamento português sem atender às consequências que tais medidas implicarão a nível social.

O sentido global da Reforma é esse mesmo: modernizar o mercado de arrendamento privado, limitando a intervenção do Estado às situações de necessidade social, por serem estas as que verdadeiramente justificam o apoio e protecção do Estado. Entende-se que ao Estado, em matéria de arrendamento urbano, deverá caber um papel de protecção e não de protecionismo.

Nesta perspectiva, atendendo a que a determinação do valor da nova renda é negociada entre senhorio e arrendatário, com a possibilidade de denúncia do contrato em caso de não chegarem a acordo – embora compensada com o pagamento de indemnização ao arrendatário –, procurou dar-se uma maior protecção aos idosos, atendendo às dificuldades acrescidas de mobilidade, determinando-se a não aplicação do novo regime aos arrendatários com idade superior a 65 anos.

Relativamente aos arrendatários com idade superior a 65 anos, diferenciam-se os regimes em função dos rendimentos dos agregados familiares.

Aos agregados familiares que auferam um rendimento anual bruto corrigido (em função do número de dependentes e ascendentes do agregado, da eventualidade de elementos portadores de deficiência e tendo em atenção a relação entre a tipologia do locado e o número de elementos do agregado) inferior a três retribuições mínimas nacionais são aplicadas regras de transição mais delicadas, prevendo-se um período inicial em que o contrato estará submetido à renda base condicionada; após este período, e uma vez encontrado o acordo quanto à renda negociada, o contrato de arrendamento passa a estar submetido às regras do novo arrendamento urbano, sendo o valor da renda o negociado entre as partes; os arrendatários que se encontrem nestas condições poderão, ainda, requerer o escalonamento temporal da aplicação da renda base condicionada.

Os agregados familiares incluídos neste grupo, atendendo a que estão em causa situações de maior carência económica, terão, ainda, o apoio do Estado através da atribuição de um subsídio especial de renda.

Como acima se referiu, o regime de transição prevê a hipótese das partes não chegarem a acordo quanto ao valor da renda negociada, acautelando a posição do arrendatário através do direito a ser indemnizado no valor equivalente a um determinado número de anos do valor médio das propostas de renda apresentadas por ambas as partes na fase de negociação.

As regras de transição adoptadas para os arrendamento habitacio-

nais aplicam-se, com as necessárias adaptações, aos contratos de arrendamento não habitacional, onde se procurou dar uma maior protecção aos arrendamentos para comércio e indústria, cujos arrendatários sejam empresários em nome individual, micro empresas, fundações ou associações sem fins lucrativos ou instituições sociais ou religiosas.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pelo artigo ... da Lei n.º [Reg. 24/Prop/2004-PCM/MCALHDR], e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e objectivo

O presente diploma regula a aplicação aos contratos de pretérito do Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos.

Artigo 2.º

Definições

No presente diploma são usadas as noções seguintes:

- a) Agregado familiar – o arrendatário e o conjunto de pessoas previstos nos artigos 13.º e 14.º do CIRS, que com ele vivam em comunhão de habitação, bem como os ascendentes nas mesmas condições;
- b) Certificado de habitabilidade: o documento comprovativo de que os locais arrendados ou destinados a arrendamento para habitação, que não disponham de licença de utilização ou que, dispondo, a sua emissão tenha ocorrido há mais de vinte anos, reúnem os requisitos mínimos de segurança e de salubridade;

- c) Contratos de pretérito: contratos de arrendamento urbano celebrados antes de 1 de Janeiro de 2005 e sujeitos ao Regime do Arrendamento Urbano;
- d) Instituto Nacional de Habitação: o Instituto criado pelo Decreto-Lei n.º 177/84, de 25 de Maio, e regido pelo Decreto-Lei n.º 202-B/86, de 22 de Julho, com as alterações subsequentes;
- e) Licença de utilização: a licença referida no n.º 1 do artigo 62.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro;
- j) Micro-empresa: a empresa como tal definida pela Recomendação das Comunidades Europeias n.º 96/280/CE, de 3 de Abril de 1996, e anexo;
- l) Regime do Arrendamento Urbano: o regime aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, com alterações subsequentes;
- m) Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos ou novo regime: o regime aprovado pelo Decreto-Lei n.º [Reg.02/2004-MCALHDR], e reintroduzido nos artigos 1064.º e seguintes do Código Civil;
- n) Renda apoiada: o regime de renda previsto pelo artigo 21º do Decreto-Lei n.º [Reg.06/2004-MCALHDR] (Regime especial do arrendamento urbano para habitação social em regime de renda apoiada);
- o) Renda base condicionada: regime de renda previsto pelo artigo do Decreto-Lei n.º [Reg.06/2004-MCALHDR] (Regime especial do arrendamento urbano para habitação social em regime de renda apoiada);
- p) Rendimento anual bruto corrigido – a soma dos rendimentos de todos os elementos que compõem o agregado familiar corrigida em função do número de dependentes, do grau de incapacidade dos elementos com deficiência e da tipologia da habitação arrendada, nos termos previstos no artigo 3º do Decreto-Lei n.º [Reg.05/2004-MCALHDR] (Subsídio Especial de Renda);

- q) Retribuição mínima nacional anual – o valor da retribuição mínima mensal garantida, a que se refere o n.º 1 do artigo 266.º do Código do Trabalho, multiplicado por catorze meses.

Artigo 3.º

Acordo

1 – As partes em contrato de arrendamento de pretérito podem, a todo o tempo, por acordo escrito e independentemente de quaisquer outros requisitos, acordar na sua sujeição ao novo regime.

2 – O contrato daí resultante considera-se concluído na data do acordo referido no número anterior, com todas as consequências legais daí resultantes.

Artigo 4.º

Contratos celebrados na vigência do RAU

1 – Os contratos de duração limitada celebrados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano passam a reger-se pelo novo regime quando a sua renovação se opere depois da entrada em vigor do Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos.

2 – Aos restantes contratos celebrados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano será também aplicável o novo regime, decorridos que sejam três anos após a entrada em vigor do presente diploma.

3 – O período de duração dos contratos referidos no n.º 2 é indeterminado, salvo acordo em contrário.

Artigo 5.º

Contratos celebrados anteriormente à vigência do RAU

1 – Sem prejuízo do disposto no artigo 3.º, a aplicação do novo

regime a arrendamentos de pretérito, celebrados anteriormente à entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, resulta da iniciativa do senhorio, nos termos do presente diploma.

2 – A faculdade reconhecida ao senhorio no n.º 1 é irrenunciável.

Artigo 6.º

Comunicações

1 – As comunicações previstas no presente diploma devem ser feitas por escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de recepção.

2 – As cartas dirigidas ao arrendatário devem ser remetidas para o local arrendado e as dirigidas ao senhorio devem ser remetidas para o endereço constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.

3 – Não existindo contrato escrito nem comunicação anterior do senhorio, as cartas dirigidas a este devem ser remetidas para a sua residência.

4 – As partes em contratos de arrendamento devem comunicar à outra parte todas as alterações nos seus endereços e, nas suas comunicações, devem mencionar sempre os seus endereços completos.

5 – As comunicações referidas no número 1 podem, ainda, ser entregues em mão, desde que o destinatário aponha, em cópia, a sua assinatura, com nota de recepção.

Artigo 7.º

Devolução da carta registada com A.R.

1 – As comunicações previstas no número 1 do artigo anterior consideram-se realizadas ainda que as cartas sejam devolvidas por o destinatário se ter recusado a recebê-las ou não as ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais.

2 – Exceptuam-se as cartas que constituam iniciativa do senhorio para aplicação do novo regime ou título executivo para despejo.

3 – Nas situações previstas no número anterior, o senhorio deve remeter nova carta registada com aviso de recepção decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta.

4 – Se a nova carta voltar a ser devolvida, considera-se a comunicação recebida no décimo dia posterior ao do seu envio.

Artigo 8.º

Pluralidade de senhorios ou de arrendatários

1 – Havendo pluralidade de senhorios, da comunicação referida no art. 5º deverá constar a indicação de uma única pessoa para quem as comunicações subseqüentes deverão ser dirigidas.

2 – Se a posição de senhorio estiver integrada em herança indivisa e não houver indicação de uma pessoa, por parte dos herdeiros, nos termos do n.º 1, as comunicações do arrendatário deverão ser dirigidas ao cabeça de casal.

3 – Havendo pluralidade de arrendatários, a primeira comunicação do senhorio é dirigida a todos eles e, as seguintes, ao que figurar em primeiro lugar no contrato, salvo indicação dos arrendatários em contrário.

4 – Se a posição de arrendatário estiver integrada em herança indivisa, a primeira comunicação do senhorio é dirigida a todos os herdeiros e as seguintes ao cabeça de casal, salvo indicação daqueles em contrário.

5 – Nas situações previstas nos números anteriores, a pluralidade de comunicações de conteúdo diverso por parte dos titulares das posições de senhorio ou de arrendatário equivale ao silêncio.

Artigo 9.º

Caução

1 – Nos casos de dever de indemnizar por denúncia, previstos no presente diploma, o arrendatário pode exigir que o senhorio preste caução.

2 – A caução deve ser prestada no prazo de 30 dias contados da comunicação feita nesse sentido pelo arrendatário, sob pena de caducidade da denúncia.

3 – A caução deve ser prestada por depósito bancário à ordem do Tribunal, garantia bancária, seguro de caução ou outro equivalente, salvo acordo das partes em contrário.

Artigo 10.º

Título executivo

1 – Nos casos de denúncia previstos no presente diploma, constitui título executivo, para efeitos de despejo do local arrendado, o contrato de arrendamento e:

- a) Cópia da carta registada com aviso de recepção assinado pelo arrendatário;
- b) Cartas registadas com aviso de recepção remetidas para o arrendatário, mas devolvidas nos termos dos números 1 e 3 do artigo 7.º.

2 – Se o aviso de recepção for assinado por pessoa diferente do arrendatário, o senhorio deve dar cumprimento ao disposto no número 3 do artigo 7.º, aplicando-se, então, a alínea b) do número anterior.

3 – O despejo referido no número 1 segue a forma de execução para entrega de coisa certa devendo, no entanto, o senhorio juntar ao requerimento executivo prova do pagamento da indemnização devida ao arrendatário, ou do seu depósito à ordem do Tribunal ou, ainda, o documento em que se consubstancia a caução dada para garantia dessa indemnização.

4 – O juiz, antes de ordenar a entrega, certifica-se de que a caução vai produzir os seus efeitos na data em que ela se efectuar, notificando o senhorio para substituir a caução por depósito se surgirem dúvidas a esse respeito.

5 – Se o contrato de arrendamento não tiver sido reduzido a escrito, constituem título executivo os documentos referidos nas alíneas a) e b) do número 1.

Artigo 11º

Justo impedimento

1 – Considera-se justo impedimento o evento não imputável à parte em contrato de arrendamento urbano que obste à prática atempada de um acto previsto neste diploma ou à recepção das comunicações que lhe sejam dirigidas.

2 – O justo impedimento deve ser invocado logo após a sua cessação, por comunicação dirigida à outra parte.

3 – Compete à parte que o invocar a demonstração dos factos em que se funda.

4 – Em caso de desacordo entre as partes, a invocação do justo impedimento só se torna eficaz após decisão judicial.

Artigo 12º

Normas processuais

1 – Nas execuções para entrega de coisa certa previstas neste diploma, pode o juiz conferir efeito suspensivo, com dispensa de caução, quando a oposição deduzida pelo arrendatário estiver fundamentada em razões credíveis e este juntar documento que constitua princípio de prova.

2 – Esta decisão pode ser alterada a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento do senhorio se, no decurso do processo, forem produzidas provas em contrário ou se for demonstrado que o despejo não causa ao arrendatário prejuízos substanciais.

3 – Estando em curso processos judiciais no âmbito deste diploma, da iniciativa do arrendatário, o despejo só pode ser efectivado após trânsito em julgado da decisão.

4 – A improcedência dos processos referidos nos números anteriores implica a obrigação do arrendatário de indemnizar o senhorio pelo tempo de ocupação indevida.

CAPÍTULO II

Transição para o novo regime

SECÇÃO I

Regras gerais

Artigo 13.º

Âmbito de aplicação

As regras constantes do presente capítulo aplicam-se aos contratos de arrendamento de pretérito celebrados anteriormente à entrada em vigor do Regime de Arrendamento Urbano.

Artigo 14.º

Iniciativa do senhorio; prazo para a resposta

1 – A iniciativa do senhorio a que se refere o artigo 5.º n.º 1 faz-se por comunicação ao arrendatário contendo a intenção de passagem ao novo regime e a renda pretendida.

2 – O prazo para a resposta do arrendatário é de 30 dias.

3 – Quando termine em dias diferentes o prazo dos vários arrendatários ou, no caso previsto no n.º 4 do artigo 8º, dos vários herdeiros, a resposta pode ser oferecida até ao termo do prazo que começou a correr em último lugar.

Artigo 15.º

Falta de resposta do arrendatário

1 – Na falta de resposta do arrendatário, o contrato passa a reger-se pelo novo regime no dia 1 do mês seguinte ao do termo do prazo, com a renda pretendida pelo senhorio.

2 – O contrato considera-se concluído por duração indeterminada.

3 — Nos casos previstos nos números 3 e 4 do artigo 8º, a pluralidade de respostas equivale a falta de resposta.

SECÇÃO II

Arrendamentos para habitação

Artigo 16.º

Âmbito de aplicação

As normas constantes da presente secção aplicam-se aos contratos de arrendamentos para habitação.

Artigo 17º

Casa de morada da família

1 — Se o local arrendado constituir casa de morada de família, a iniciativa do senhorio a que se refere o nº 1 do artigo 14º deve ser dirigida a cada um dos cônjuges.

2 — As comunicações seguintes são dirigidas apenas ao cônjuge que no contrato figurar como arrendatário, salvo indicação em contrário, expressa e por escrito, do outro cônjuge.

3 — As comunicações do arrendatário podem ser subscritas por ambos ou por um só dos cônjuges, aplicando-se, em caso de divergência, o disposto no nº 5 artigo 8º.

Artigo 18º

Licença de utilização ou certificado de habitabilidade

1 — A aplicação do novo regime, ou do regime de renda base condicionada, depende da existência de licença de utilização emitida há menos de vinte anos ou de certificado de habitabilidade emitido há menos de oito anos, relativos ao local arrendado.

2 – Se a emissão do certificado de habitabilidade implicar a realização de obras, compete ao senhorio executá-las, salvo se a deterioração do locado resultar de actuação dolosa ou negligente do arrendatário.

3 – Não tem aplicação o disposto no n.º 1 nas situações previstas na última parte do número anterior e no n.º 1 do artigo 3.º.

4 – As licenças de utilização emitidas nos termos do artigo 9.º do Regime do Arrendamento Urbano substituem as licenças de utilização referidas na alínea do artigo 2.º, enquanto não caducarem.

Artigo 19.º

Falta de licença de utilização e de certificado de habitabilidade

1 – A iniciativa do senhorio deve ser acompanhada de um dos documentos referidos no artigo anterior, ou, caso não existam, deve referi-lo expressamente.

2 – No caso previsto na última parte do número anterior, o processo fica suspenso após a resposta do arrendatário.

3 – A suspensão cessa com nova comunicação do senhorio acompanhada de cópia de um dos documentos referidos no número 1.

4 – Nessa comunicação o senhorio pode alterar o montante da renda pretendida e, na resposta, o arrendatário pode alterar o montante da renda oferecida.

5 – A falta de resposta do arrendatário tem as consequências previstas no artigo 14.º, mas a passagem para o novo regime só tem lugar no dia um do mês seguinte ao da recepção por este de nova comunicação do senhorio acompanhada de cópia de um dos documentos em falta.

Artigo 20.º

Resposta do arrendatário

1 – O arrendatário, face à iniciativa do senhorio, pode invocar na sua resposta:

- a) rendimento anual bruto corrigido inferior a 5 retribuições mínimas nacionais anuais;
 - b) rendimento anual bruto corrigido inferior a 3 retribuições mínimas nacionais anuais;
 - c) idade superior a 65 anos e rendimento anual bruto corrigido inferior a 5 retribuições mínimas nacionais anuais;
 - d) idade superior a 65 anos;
- 2 – A idade de 65 anos deve ter-se completado até ao dia em que o arrendatário receba a comunicação do senhorio prevista no n.º 1 do artigo 13.º ou em que ela se deva ter por recebida.
- 3 – O rendimento anual bruto corrigido refere-se ao ano civil anterior ao dessa comunicação.
- 4 – A invocação das circunstâncias referidas no n.º 1 deve ser acompanhada de documentos comprovativos dos factos alegados.
- 5 – A demonstração da idade faz-se por cópia do bilhete de identidade.
- 6 – A demonstração do rendimento é feita por cópia da última declaração entregue para efeito de IRS, do arrendatário e das demais pessoas que componham o agregado familiar.
- 7 – Se houver isenção legal da apresentação de declaração de IRS, devem ser apresentados outros elementos documentais comprovativos do rendimento.
- 8 – Se ainda não tiver sido apresentada a declaração referente ao ano civil anterior, por ainda não ter decorrido o prazo legal para esse efeito, terá aplicação o disposto no número anterior, devendo, no entanto, o arrendatário, logo que a apresente, remeter cópia ao senhorio.
- 9 – A demonstração documental do rendimento considera-se verdadeira até prova em contrário.
- 10 – Ilidida a presunção do número anterior, a aplicação das normas dependentes da demonstração do rendimento do arrendatário tem efeito retroactivo à data da resposta deste.

Artigo 21.º

Não invocação das circunstâncias previstas no n.º 1 do artigo 20.º

1 – O arrendatário que não invoque nenhuma das circunstâncias referidas no n.º 1 do artigo 20.º, deve, se não concordar com a renda pretendida pelo senhorio propor uma outra.

2 – O senhorio, no prazo de 30 dias, deve comunicar ao arrendatário a aceitação ou não aceitação da renda proposta por este, valendo por aceitação a falta de resposta.

3 – Se o senhorio aceitar a renda proposta pelo arrendatário, ao contrato passa a aplicar-se o novo regime, com essa renda, a partir do dia 1 do sétimo mês seguinte ao da data da recepção da comunicação de aceitação ou do termo do prazo referido no número anterior.

4 – Se o senhorio não aceitar a renda proposta pelo arrendatário, pode, simultaneamente, denunciar o contrato pagando uma indemnização correspondente a três anos do valor médio das propostas formuladas pelo senhorio e pelo arrendatário nos termos do n.º 1.º ou, sendo caso disso, nos termos do artigo 20.º n.º 3.

5 – A denúncia referida no número anterior produz os seus efeitos no prazo de dezoito meses a contar da recepção da comunicação do senhorio ou da data em que deva ter-se por recebida, altura em que o arrendatário deverá desocupar o locado, contra a entrega do montante da indemnização.

Artigo 22.º

Idade inferior a 65 anos e rendimento anual bruto corrigido inferior a 5 retribuições mínimas anuais

1 – Se o arrendatário invocar rendimento anual bruto corrigido do seu agregado familiar inferior a cinco mas superior a três retribuições mínimas nacionais, ao contrato de arrendamento continua a aplicar-se o

Regime do Arrendamento Urbano, por período não inferior a três anos, mas fica submetido ao regime da renda base condicionada.

2 — Este regime é aplicável no dia um do mês seguinte ao da comunicação feita, nesse sentido, pelo senhorio ao arrendatário, com indicação do montante da renda e dos critérios que conduziram ao seu cálculo.

3 — A solicitação do arrendatário, a aplicação da renda base condicionada é escalonada por forma que a renda anual não seja superior a 15%, no primeiro ano e a 20%, no segundo ano, do rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar, não podendo, no entanto, quer a renda base condicionada, quer a renda resultante do escalonamento, ser inferior à anteriormente praticada.

4 — A partir do fim do período previsto no número um, aplica-se o disposto no artigo anterior, com as alterações previstas nos números seguintes, mediante iniciativa do senhorio feita por comunicação ao arrendatário com a indicação da renda pretendida, que pode ser diferente da anteriormente proposta.

5 — Se o senhorio aceitar a renda proposta pelo arrendatário, ao contrato passa a aplicar-se o novo regime, com essa renda, a partir do dia 1 do mês seguinte ao da data da receção da comunicação de aceitação ou do termo do prazo referido no número 2 do artigo anterior.

6 — O prazo referido no número 5 do artigo anterior é de um ano.

7 — A comunicação referida no número 4 deve ser feita com a antecedência mínima de seis meses sobre a data em que se pretende produza os seus efeitos.

8 — O cálculo da indemnização por denúncia terá por base a renda pretendida pelo senhorio e comunicada nos termos do n.º 4 e a oferecida pelo arrendatário.

Artigo 23.º

Idade inferior a 65 anos e rendimento anual bruto corrigido inferior a 3 retribuições mínimas anuais

1 — Se o arrendatário invocar rendimento anual bruto corrigido

do seu agregado familiar inferior a três retribuições mínimas nacionais, aplica-se o disposto no artigo anterior, com as alterações constantes dos números seguintes.

2 – O arrendatário pode beneficiar do subsídio especial de renda, devendo, para esse efeito:

- a) Participar ao senhorio a sua pretensão, na comunicação a que se refere o n.º 1 do artigo 20º;
- b) Requerer o subsídio à entidade competente;
- c) Remeter ao senhorio cópia do requerimento com certificação de recepção do original, no prazo máximo de 60 dias a contar da recepção da comunicação referida n.º 2 do artigo anterior.

3 – O regime da renda base condicionada é aplicável no dia um do mês seguinte ao do termo desse prazo.

4 – O senhorio só pode exigir o montante da renda base condicionada a partir do dia um do mês seguinte ao da comunicação, pelo arrendatário ou pela entidade competente, da concessão do subsídio de renda, embora com recuperação dos montantes em atraso desde a data referida no número anterior.

5 – A inexigibilidade referida no número anterior caduca no prazo de seis meses contados da data da entrada no serviço competente do requerimento referido na alínea b) do n.º 2, também com recuperação dos montantes em atraso.

6 – Em caso de denúncia do contrato, compete ao Instituto Nacional de Habitação, a solicitação do arrendatário e no prazo máximo de dois anos, facultar-lhe local para a sua habitação e do seu agregado familiar, mediante contrato de arrendamento submetido ao regime de renda apoiada.

7 – A denúncia prevista no número anterior só se efectiva após a entrega da nova habitação ao arrendatário.

Artigo 24º.

Idade superior a 65 anos

- 1 – Se o arrendatário invocar idade superior a 65 anos e rendimento

anual bruto corrigido inferior a 5 salários mínimos anuais, ao contrato continua a aplicar-se o Regime do Arrendamento Urbano, sem quaisquer alterações.

2 – Se o arrendatário invocar apenas idade superior a 65 anos, ao contrato continua também a aplicar-se o Regime do Arrendamento Urbano, mas fica submetido ao regime da renda base condicionada.

3 – Este regime é aplicável no dia um do mês seguinte ao da comunicação feita, nesse sentido, pelo senhorio ao arrendatário, com a indicação do montante da renda e dos critérios que conduzem ao seu cálculo.

4 – A comunicação referida no número anterior deve ser acompanhada de cópia de licença de utilização ou de certificado de habitabilidade, se se verificar a situação prevista no n.º 2 do artigo 18º.

5 – O arrendatário com mais de 65 anos de idade beneficia de presunção de justo impedimento para a falta de resposta à iniciativa do senhorio.

6 – Essa presunção não é ilidível se o arrendatário se encontrar na situação prevista no nº 1.

Artigo 25º

Edifícios degradados

1 – Não tem aplicação o disposto no nº 1 do artigo anterior, nos casos em que a Câmara Municipal certifique que o local arrendado se encontra em estado de degradação que põe em grave risco a segurança do imóvel e das pessoas que nele habitam.

2 – A esses casos aplica-se o disposto nos números 2 a 4 do mesmo artigo, após remessa da certidão camarária ao arrendatário.

3 – Após a realização de obras, os arrendatários podem beneficiar do subsídio especial de renda, nos termos previstos nos números 2 a 4 do artigo 23º.

Artigo 26º

Duração indeterminada

1 – Os contratos regulados na presente secção e que passem ao

novo regime consideram-se concluídos, salvo acordo em contrário, por duração indeterminada, mas não podem ser denunciados, por iniciativa do senhorio, antes de decorridos três anos.

2 – Se a denúncia produzir os seus efeitos antes de decorridos três anos após o decurso do prazo referido no número anterior, o arrendatário terá direito a uma indemnização correspondente a seis meses da renda em vigor no momento em que a denúncia operar os seus efeitos.

Artigo 27.º

Indemnização por benfeitorias

Às indemnizações por denúncia previstas nesta secção acrescem as indemnizações a que os arrendatários tenham direito por benfeitorias realizadas no locado.

SECÇÃO III

Arrendamentos não habitacionais

Artigo 28.º

Âmbito e remissões

1 – Aos arrendamentos para comércio, indústria, exercício de profissões liberais e para outros fins lícitos não habitacionais aplica-se o disposto nesta secção e, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 22.º, n.º 1, 2, 4, 5 e 6º e 26º n.º 1, sendo, porém, de 2 anos o período referido no n.º 1 do artigo 22º e correspondendo a quatro anos a indemnização por denúncia.

2 – À denúncia dos contratos, após o decurso do prazo referido no n.º 1 do artigo 26º, aplica-se o disposto no n.º 1, alíneas b) e c) do artigo 1104º e nos artigos 1105 e 1106º do Código Civil.

Artigo 29.º

Arrendatários em nome individual, micro empresas e instituições sem fins lucrativos

1 – Tratando-se de arrendamentos para comércio ou indústria em que os arrendatários sejam pessoas singulares ou, sendo pessoas colectivas, se trate micro-empresas, o período a que se refere a última parte do n.º 1 do artigo 26.º é de 5 anos.

2 – Tratando-se de arrendamentos em que os arrendatários sejam fundações ou associações sem fim lucrativo ou instituições sociais ou religiosas, o período a que se refere a última parte do n.º 1 do artigo 26.º é de 7 anos.

3 – A solicitação do arrendatário, a aplicação da nova renda é escalonada no tempo, fixando-se o aumento, no primeiro ano, em um quarto da diferença entre a renda nova e a renda antiga, no segundo ano em metade e no terceiro em três quartos.

4 – Compete ao arrendatário a demonstração documental de que se trata de uma micro empresa, de uma associação sem fins lucrativos ou de uma fundação, a qual deve ser feita juntamente com a resposta à iniciativa do senhorio.

Artigo 30.º

Exercício de actividades especiais

1 – Tratando-se de arrendamentos em que a actividade comercial exercida no local arrendado haja sido classificada como sendo de interesse nacional ou municipal, nos termos do Decreto-lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, o contrato só pode ser denunciado pelo senhorio após a audição da entidade responsável pela classificação.

2 – A audição prevista no número anterior deve ser solicitada pelo senhorio, mediante carta registada com aviso de recepção, dirigida à enti-

dade competente, devendo esta pronunciar-se no prazo de 30 dias a contar da recepção da solicitação.

3 – A limitação prevista no n.º 1 cessa uma vez decorrido o prazo previsto no número anterior sem que a entidade competente se pronuncie.

Artigo 31.º

Trespasse

Quando tiver havido trespasse de estabelecimento comercial ou industrial comunicado ao senhorio anteriormente a, a iniciativa deste só pode ter lugar decorridos que sejam 5 anos após a data da celebração do trespasse.

Artigo 32.º

Indemnização

Às indemnizações por denúncia previstas nesta secção acrescem as indemnizações a que os arrendatários tenham direito por benfeitorias realizadas no locado e as resultantes do disposto no artigo 113.º do Regime de Arrendamento Urbano.

CAPÍTULO IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 33.º

Matéria objecto de regulamentação autónoma

A definição dos requisitos para a emissão dos certificados de habitabilidade, bem como a necessidade de realização de obras para o efeito necessárias consta de diploma ou de diplomas autónomos.

Artigo 34.º

Apoio financeiro

1 – O Estado, através do Instituto Nacional de Habitação, atribui apoio financeiro para a realização das obras necessárias à emissão do certificado de habitabilidade.

2 – A presente matéria é objecto de diploma autónomo.

Artigo 35.º

Subsídio especial de renda

1 – O Estado, através da Segurança Social, atribui um subsídio de renda aos arrendatários habitacionais cujo rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar seja inferior a três retribuições mínimas anuais.

2 – A presente matéria é objecto de diploma autónomo.

Artigo 36.º

Cálculo da renda base condicionada

O Instituto Nacional de Habitação fará o cálculo do montante da renda base condicionada, se tal lhe for solicitado pelo senhorio, pelo arrendatário, ou por ambos, desde que lhe sejam fornecidos os elementos para tal necessários.

Artigo 37.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no primeiro dia útil do segundo mês seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros em

O Primeiro-Ministro

O Ministro das Finanças e da Administração Pública

O Ministro das Cidades, Administração Local, Habitação
e Desenvolvimento Regional

O Ministro da Segurança Social, da Família e da Criança

4. Alterações ao Regime do Arrendamento Urbano

Os diplomas de aprovação do novo Regime do Arrendamento Urbano a ser reconduzido ao Código Civil e do Regime de Transição dos contratos de pretérito para o novo regime visam, em primeira linha, a modernização do arrendamento urbano português.

No sentido de completar este objectivo, importa criar as condições para que os arrendamentos de pretérito, através do esquema das transmissões por morte, não se perpetuem, numa total subversão do espírito próprio deste tipo de contratos.

Seguindo esta linha de pensamento, destaca-se a manutenção do princípio da transmissibilidade *mortis causa* a determinados beneficiários. No entanto, uma vez efectivada a transmissão, impõe-se a passagem dos transmissários para o novo regime.

Acautela-se, contudo, em nome do princípio da protecção à família, a situação dos cônjuges, bem como a dos descendentes menores ou em idade escolar, até aos 25 anos, aos quais, uma vez transmitido o contrato, não se impõe qualquer alteração ao regime contratual.

Importa, igualmente, tomar medidas no sentido de reverter a situação actual de excessiva morosidade que se verifica nas acções de despejo por falta de pagamento de rendas. Com este objectivo, determina-se que, quando o despejo seja requerido com base no não pagamento de renda, constitui título executivo bastante uma cópia do contrato de arrendamento, acompanhada de cópia de notificação judicial avulsa, dirigida ao arrendatário, de onde resulte que o mesmo foi interpelado para sanar a mora, sob cominação de despejo imediato. O despejo segue, então, a forma da acção executiva para entrega de coisa certa.

Ainda no sentido de minorar os prejuízos decorrentes da morosidade das acções judiciais de despejo e, simultaneamente, acautelar o uso indevido, por manifestamente dilatório, que muitas vezes é feito da prerrogativa processual de recurso aos tribunais superiores, é prevista a possibilidade de o juiz fixar um efeito meramente devolutivo sempre que a apelação se mostre manifestamente dilatória ou quando o senhorio caucione os danos causados por um despejo que venha a ser revogado.

Por último, adita-se a possibilidade do senhorio denunciar o contrato para o termo do seu prazo ou renovação no caso de pretender realizar obras de reabilitação e seja certificada pela Câmara Municipal a impossibilidade de as mesmas serem executadas com o fogo ocupado. Nestes casos, a denúncia deverá ser feita através de uma notificação judicial avulsa, que contenha a declaração competente, acompanhada da cópia da certidão camarária, constituindo título executivo a cópia destes documentos e do contrato de arrendamento.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º [Reg. 24/Prop/2004-PCM/MCALHDR] e nos termos do artigo 198.º, n.º I, alíneas a) e b), da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Alterações ao Regime do Arrendamento Urbano

1 – Os artigos 57.º, 63.º e 87.º do Regime do Arrendamento Urbano,

aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, na redacção que lhe foi dada pelos Decretos-Leis n.º (...), passam a ter a redacção seguinte:

«Artigo 57.º

(Recursos)

1 - (...)

2 - (...)

3 - O juiz pode, todavia e a requerimento do Autor, fixar o efeito meramente devolutivo, quando a apelação seja manifestamente dilatória ou quando o senhorio caucione todos os danos causados pela efectivação de um despejo que venha a ser revogado.

Artigo 63.º

Resolução

1 - (...)

2 - Sem prejuízo do disposto no artigo 56.º-A, a resolução do contrato fundada na falta de cumprimento por parte do arrendatário tem de ser decretada pelo Tribunal.

Artigo 87.º

Novo regime e regime de transição

1 - Aos contratos transmitidos nos termos do artigo 85.º aplica-se o Regime do Arrendamento Urbano constante do Código Civil, no momento da morte do primitivo arrendatário.

2 - O disposto no número anterior não se aplica ao cônjuge sobrevivente ou a pessoa que convivesse com o primitivo arrendatário em união de facto.

3 - Quando o cônjuge sobrevivente ou pessoa que convivesse com o primitivo arrendatário em união de facto tenham a seu cargo filhos menores ou em situação escolar até aos 25 anos, o regime previsto no Decreto-Lei n.º ... só poderá ser aplicado após o termo daquelas ocorrências.

4 - Aplica-se o disposto no número anterior ao cônjuge sobrevivente

ou pessoa que convivesse com o primitivo arrendatário em união de facto, bem como a pessoa que com ele convivesse há mais de um ano, quando sejam portadores de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.»

2 — Ao Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, é aditado um artigo 56.º-A, com a redacção seguinte:

«Artigo 56.º-A

Título executivo

1 — Quando o despejo seja requerido com base no não pagamento de renda, constitui título executivo bastante uma cópia do contrato de arrendamento, acompanhada de cópia de notificação judicial avulsa, dirigida ao arrendatário, de onde resulte que o mesmo foi interpelado para sanar a mora, sob cominação de despejo imediato.

2 — O despejo segue, então, a forma da acção executiva para entrega de coisa certa, devendo o senhorio declarar, na petição competente, que não recebeu as rendas em mora.»

Artigo 2.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

O presente diploma entra em vigor no primeiro dia útil do mês seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministro de

O Primeiro-Ministro

O Ministro das Finanças e da Administração Pública

O Ministro das Cidades, Administração Local, Habitação
e Desenvolvimento Regional

O Ministro da Justiça

5. Regime do Subsídio Especial de Renda

A Reforma do Arrendamento Urbano visa alcançar objectivos considerados essenciais ao saudável desenvolvimento do mercado habitacional português, através da previsão de regras que, simultaneamente, promovam o mercado de arrendamento para habitação, apoiem os mais idosos e carenciados, facilitem a mobilidade dos cidadãos, criem condições atractivas para o investimento privado no sector imobiliário, devolvendo confiança aos agentes económicos, promovam a reabilitação urbana, a modernização do comércio, a qualidade habitacional e uma racional alocação de recursos.

O Regime Especial do Subsídio de Renda ora criado visa apoiar os agregados familiares mais desfavorecidos abrangidos pelo Regime de Transição para o regime dos novos arrendamentos urbanos previsto no Código Civil, cujas rendas habitacionais estiveram desactualizadas durante várias décadas.

Os objectivos desta medida são principalmente dois: primeiro, a

promoção da estabilidade habitacional; segundo, a manutenção de um determinado nível de vida das famílias manifestamente mais desfavorecidas.

O primeiro objectivo – a estabilidade habitacional – assenta no pressuposto que o Regime de Transição para o regime dos novos arrendamentos urbanos implicará uma actualização das rendas de pretérito, possibilitando, em caso de não acordo sobre o novo valor da renda, a denúncia do contrato por parte do senhorio. Assim, para os agregados familiares mais desfavorecidos, a manutenção do seu contrato de arrendamento dependerá, muitas vezes, da atribuição, pelo Estado, de um subsídio de renda.

O segundo objectivo – a protecção e manutenção do nível de vida dos agregados familiares mais desfavorecidos – é alcançado através de medidas que possibilitam uma adaptação gradual à nova renda, naturalmente mais alta. A atribuição do subsídio de renda compensará uma proporção substancial da subida da renda, evitando alterações drásticas da estrutura financeira dos agregados familiares mais desfavorecidos.

Identificaram-se como famílias desfavorecidas as que anualmente auferem um rendimento corrigido inferior a 42 Retribuições Mínimas Garantidas (o que corresponde em termos mensais a um valor equivalente a 3 Retribuições Mínimas Garantidas).

O montante de Subsídio de Renda é calculado através de uma taxa de esforço financeiro máxima do agregado familiar, a qual tem como variável principal o rendimento do agregado familiar corrigido. Os factores de correcção negativa do rendimento são a dimensão do agregado familiar (o número de dependentes) – por forma harmonizar o rendimento per capita no processo de cálculo e, simultaneamente, apoiar as famílias que possuem dificuldades de mobilidade manifestamente acrescidas –, o grau de incapacidade dos membros do agregado familiar com deficiência – uma vez que esta é, também, uma variável que claramente influencia a capacidade de mobilidade da família.

Foi, igualmente, inserido um factor positivo de correcção do rendimento anual do agregado familiar (isto é, um factor de penalização): a

taxa de subocupação do fogo; torna-se fundamental ter em especial atenção para este fenómeno, de forma a obter uma justa alocação dos fundos do Estado. A introdução deste factor de correcção visa, igualmente, incentivar a adequação habitacional.

A gestão do subsídio especial de renda, prestação do subsistema de solidariedade do sistema público da segurança social, é assegurada pelo Instituto da Segurança Social, IP.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Comissão Nacional de Protecção de Dados.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º [Reg. 24/Prop/2004-PCM/MCALHDR], e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Natureza

O presente diploma define o regime aplicável ao subsídio especial de renda no âmbito do subsistema de solidariedade do sistema público de segurança social.

Artigo 2.º

Âmbito

O subsídio especial de renda é concedido aos arrendatários cujos contratos de arrendamento, concluídos antes de 18 de Novembro de 1990, transitam para o regime dos novos arrendamentos urbanos, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º [Reg.03/2004-MCALHDR]

Artigo 3.º

Conceitos

Para efeitos do presente diploma, considera-se:

- a) Agregado familiar – o arrendatário e o conjunto de pessoas previstos nos artigos 13.º e 14.º do CIRS, que com ele vivam em comunhão de habitação, bem como os ascendentes nas mesmas condições;
- b) Dependentes – a pessoa ou o conjunto de pessoas previstas no n.º 4 do artigo 13.º do CIRS, bem como os ascendentes que vivam efectivamente em comunhão de habitação com o arrendatário;
- c) Rendimento anual bruto – o quantitativo que resulta da soma dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar no ano civil anterior à data da apresentação da candidatura ao subsídio;
- d) Rendimento anual bruto corrigido – a soma dos rendimentos de todos os elementos que compõem o agregado familiar corrigida em função do número de dependentes, do grau de deficiência dos elementos e da tipologia da habitação arrendada;
- e) Renda – o quantitativo devido mensalmente ao senhorio pelo uso do fogo para fins habitacionais;
- f) Renda cessante – a última renda fixada, nos termos legais, para o arrendamento sujeito à transição para o regime dos novos arrendamentos urbanos por efeito do disposto no Decreto-Lei n.º ... [Reg.03/2004-MCALHDR] ;
- g) Renda nova – a renda acordada no contrato de arrendamento transmitido para o Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos nos termos do Decreto-Lei n.º .. [Reg.03/2004-MCALHDR].;
- h) Retribuição mínima nacional anual – o valor da retribuição mínima mensal garantida, a que se refere o n.º 1 do artigo 266.º do Código do Trabalho, multiplicado por catorze meses;
- i) Taxa de esforço – o valor em percentagem, resultante da relação entre o rendimento anual bruto corrigido e a retribuição mínima nacional anual;
- j) Renda base – o quantitativo resultante da aplicação da taxa de esforço ao rendimento anual bruto corrigido.

Artigo 4.º
Rendimento anual bruto corrigido

1 – O rendimento anual bruto do agregado familiar deve ser corrigido em função do número de dependentes que compõem tal agregado, conforme disposto na Tabela A, em anexo ao presente diploma.

2 – Em caso de existência, no agregado familiar, de pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, por cada indivíduo nestas condições é deduzido ao rendimento anual bruto do respectivo agregado familiar, o valor correspondente a 0,50 da retribuição mínima anual nacional.

3 – O rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar é obtido pela aplicação ao rendimento anual bruto, apurado nos termos dos números anteriores, de um índice de correcção em função da tipologia da habitação arrendada adequada à dimensão do agregado familiar, constante da Tabela B em anexo ao presente diploma

4 – Em conformidade com o número anterior, por cada quarto que acresça à tipologia adequada à dimensão do agregado familiar, devem aplicar-se os índices de correcção previstos na Tabela C, em anexo ao presente diploma.

Artigo 5.º
Taxa de esforço

A taxa de esforço é o valor em percentagem, arredondado às décimas, que resulta da seguinte fórmula:

$$Tx = 10 \times (RABC/RMNA)$$

sendo *Tx* a taxa de esforço, *RABC* o rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar e *RMNA* a retribuição mínima anual.

Artigo 6.º

Renda base

A renda base é o quantitativo que resultar da divisão por doze do resultado da aplicação da taxa de esforço ao rendimento anual bruto corrigido.

Artigo 7.º

Situações de não atribuição do subsídio de renda

1 – Não haverá lugar à atribuição do subsídio quando, relativamente a cada ano, se verificar qualquer das seguintes situações:

- a) o rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar for de valor superior ao triplo do valor da retribuição mínima nacional anual;
- b) a renda base calculada for de valor igual ou superior ao da renda actualizada;
- c) quando o arrendatário, o cônjuge ou pessoa em condições análogas, residindo na área metropolitana de Lisboa ou do Porto, forem proprietários de imóvel para habitação nas respectivas áreas metropolitanas, ou quando, residindo no resto do País, sejam proprietários de imóvel para habitação no mesmo município, adquirido após o início do arrendamento cessante;
- d) quando o arrendatário forneça na habitação arrendada serviços de hospedagem.

2 – Não haverá ainda atribuição de subsídio quando o respectivo montante, determinado nos termos do artigo 8.º, for inferior a 1% da retribuição mínima mensal garantida.

Artigo 8.º

Montante do subsídio

1 – O montante do subsídio será igual à diferença entre o valor da renda nova e o valor da renda base calculada.

2 – No caso do valor da renda cessante ser igual ou superior ao da renda base calculada, o montante do subsídio será igual à diferença entre o valor da renda nova e o valor da renda cessante.

Artigo 9.º

Atribuição de habitação social com renda apoiada

1 – Nos casos em que exista habitação social disponível no mesmo concelho e de igual tipologia e em que o encargo da entidade locadora em regime de habitação social com renda apoiada resulte igual ou superior ao subsídio de renda atribuído, o arrendatário deve ser realojado em habitação social disponível com renda apoiada.

2 – Nas situações previstas no número anterior o subsídio especial de renda cessa no dia 1 do mês seguinte ao do mês do realojamento.

Artigo 10.º

Duração e forma de pagamento

1 – O subsídio especial de renda é devido a partir do mês seguinte ao da apresentação do requerimento, é atribuído por período de doze meses renovável caso se mantenham os pressupostos da sua atribuição e não sofre alteração durante cada período de atribuição.

2 – O pagamento do subsídio especial de renda é mensal podendo, a solicitação do beneficiário, ser efectuada por transferência bancária.

Artigo 11.º

Acumulação de subsídios

O subsídio especial de renda não é cumulável com outro concedido ou a conceder para idêntica finalidade, salvo nas situações em que haja lugar à aplicação do artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 283/2003, de 8 de Novembro.

Artigo 12.º

Falsas declarações

A prestação, pelo requerente, de falsas declarações ou a prática de actos conducentes à obtenção ilícita do subsídio especial de renda, determina a cessação imediata do pagamento do subsídio, dando lugar à restituição de subsídios indevidamente pagos, sem prejuízo da responsabilidade contra-ordenacional ou penal a que possa haver lugar.

Artigo 13.º

Requerimento

1 – A atribuição do subsídio especial de renda está dependente de requerimento, a apresentar pelo arrendatário no centro distrital de segurança social da área da residência, em impresso de modelo a aprovar por portaria conjunta dos Ministros das Finanças e da Administração Pública, das Cidades, Administração Local, Habitação e Desenvolvimento Regional e da Segurança Social, da Família e da Criança, acompanhado dos seguintes documentos:

- a) recibo de renda ou documento comprovativo do pagamento desta respeitante ao mês anterior ao da apresentação da candidatura;
- b) cópia das alterações ao contrato de arrendamento, efectuadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º ...[Reg.03/2004-MCALHDR] e, caso existam, cópia das comunicações previstas no n.º 1 do artigo 12.º daquele diploma;
- c) certificado de habitabilidade ou licença de utilização emitida há menos de vinte anos;
- d) cópia dos documentos de identificação civil fiscal do arrendatário e dos elementos do agregado familiar;
- e) cópia da última declaração entregue para efeito de IRS, do arrendatário e das demais pessoas que componham o agregado familiar e respectiva nota de liquidação;

f) nas situações previstas no n.º 2 do artigo 3º do presente diploma, documento comprovativo do grau de deficiência passado pelos serviços de saúde competentes;

g) se houver isenção legal da apresentação de declaração de IRS, devem ser apresentados outros elementos documentais comprovativos do rendimento.

2 – Sempre que, por motivo não imputável ao arrendatário, não seja possível no momento da apresentação do requerimento entregar cópia do documento previsto na alínea e) do número anterior, a prova dos rendimentos é efectuada nos termos previstos na alínea g) do número um, sem prejuízo da obrigatoriedade da sua posterior apresentação.

3 – A renovação do subsídio especial de renda depende da apresentação de novo requerimento, acompanhado dos documentos indicados nas alíneas a), e) f) do número um.

Artigo 14.º

Gestão, administração e processamento

1 – A gestão do subsídio especial de renda compete ao Instituto de Segurança Social I.P, através dos centros distritais de segurança social.

2 – Os centros distritais de segurança social devem comunicar aos titulares do subsídio especial de renda as decisões com observância do disposto no Código do Procedimento Administrativo.

3 – A notificação da decisão relativa a atribuição do subsídio especial de renda deve ser igualmente comunicada ao respectivo senhorio.

Artigo 15.º

Base de Dados

A instituição de segurança social competente deve transmitir ao Instituto Nacional de Habitação os dados relevantes relativos aos subsídios especiais de renda para efeitos de integração na Base de Dados da Habitação, criada junto deste Instituto e regulada pelo Decreto-Lei nº [Reg.09/2004-MCALHDR].

Artigo 16.º
Fiscalização

1 – Cabe ao Instituto de Segurança Social, I.P. e à Direcção-Geral dos Impostos a fiscalização da aplicação das regras previstas no presente diploma.

2 – No exercício das suas competências, as entidades referidas no número anterior podem solicitar aos requerentes que comprovem documentalmente as declarações por si prestadas.

Artigo 17.º
Cessação do subsídio de renda

Nas situações em que haja lugar à atribuição do subsídio especial de renda regulado no presente diploma cessa a concessão do subsídio de renda estabelecido no Decreto-Lei n.º 68/86, de 27 de Março, na redacção dada pela Lei n.º 21/86, de 31 de Julho, e pelo Decreto-Lei n.º 329-B/2000, de 22 de Dezembro.

Artigo 18.º
Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no primeiro dia útil do segundo mês seguinte ao da data da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros em

O Primeiro-Ministro

O Ministro das Finanças e da Administração Pública

O Ministro das Cidades, Administração Local, Habitação
e Desenvolvimento Regional

O Ministro da Segurança Social, da Família e da Criança

ANEXO

TABELA A

(a que se refere o n.º 1 do artigo 3.º)

NÚMERO DE DEPENDENTES (DESCENDENTES E ASCENDENTES)	CORRECÇÃO DO RENDIMENTO ANUAL BRUTO DO AGREGADO FAMILIAR (RAB)
1	RAB - 1 RMMG
2	RAB - 2 RMMG
3	RAB - 3 RMMG
4	RAB - 4 RMMG
5	RAB - 4,5 RMMG
6	RAB - 5 RMMG
7	RAB - 5,5 RMMG

Em que:

RAB = rendimento anual bruto do agregado familiar

RMMG = retribuição mínima mensal garantida

TABELA B
(a que se refere o 3 do artigo 3.º)

NÚMERO DE ELEMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR	TIPOLOGIA DA HABITAÇÃO ADEQUADA
1	T ₀ /T ₁
2	T ₁ /T ₂
3	T ₂
4	T ₂ /T ₃
5	T ₃
6	T ₃ /T ₄
7	T ₄
8	T ₄ /T ₅
9 OU MAIS	T ₅

TABELA C
(a que se refere o artigo 3.º, n.º 4)

NÚMERO DE QUARTOS	ÍNDICE DE CORRECÇÃO
1	1,10
2	1,20
3	1,30
≥4	1,40

6. Habitação social com renda apoiada

Não faria sentido modernizar o mercado do arrendamento português sem atender às consequências que as diversas medidas adoptadas implicarão a nível social. O sentido global da Reforma do Arrendamento Urbano é, aliás, esse mesmo: modernizar o mercado de arrendamento privado, limitando a intervenção do Estado às situações de necessidade social, por serem estas as que verdadeiramente justificam o apoio e protecção do Estado. Entende-se que ao Estado, em matéria de arrendamento urbano, deverá caber um papel de protecção e não de protecçãoismo.

Nesta medida, cumpre ao Estado proteger os economicamente desfavorecidos. A nova política social da habitação visa, fundamentalmente, a promoção da habitação às famílias que não dispõem de recursos para aceder ao mercado livre da habitação. Trata-se, na verdade, de assegurar o direito fundamental à habitação, constitucionalmente consagrado, o qual, em parte, tem sido assegurado pelos proprietários.

Atendendo às características próprias do arrendamento social, optou-se pela sua exclusão do regime geral do arrendamento, de forma a

contemplar as especificidades de um regime que é suportado pela colectividade, pese embora se preveja a aplicação subsidiária das normas constantes do regime do arrendamento urbano previsto no Código Civil.

Neste sentido, o presente diploma visa a adopção de um regime especial de arrendamento urbano para habitação social, destinada a agregados familiares em situação económica desfavorecida, pelo que somente se aplica aos prédios ou fogos construídos ou adquiridos para arrendamento habitacional pelos organismos autónomos do Estado, institutos públicos, regiões autónomas, municípios, instituições particulares de solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa e outras entidades com o apoio financeiro do Estado.

Torna-se, no entanto, imperioso assegurar que o esforço que representa para a sociedade a promoção da habitação social não seja desvirtuado pelo uso indevido do apoio do Estado, por quem não se encontra efectivamente em situação de necessidade.

Existindo uma forte determinação no sentido de reforçar, a médio e longo prazo, a protecção que o Estado assegura às famílias mais desfavorecidas, em matéria de habitação social, não podemos menosprezar a convicção de que, pela ausência de rigorosos critérios de atribuição e fiscalização, existem hoje situações de manifesta injustiça social, consubstanciadas no apoio prestado a famílias que, apresentando evidentes sinais de riqueza, manifestamente dele não necessitam.

Com o intuito de corrigir estas situações de subversão do sistema de apoio, assegura-se uma forma mais criteriosa de selecção dos candidatos à habitação social e, simultaneamente, é reforçada a fiscalização, através da obrigatoriedade de correcção anual das informações prestadas e comprovadas por aqueles.

Estabeleceu-se assim um novo enquadramento de apoio social à habitação, onde ao Estado cabe desenvolver meios mais expeditos e eficazes para assegurar um melhor e mais justo apoio às famílias carenciadas, mas também exigir do cidadão apoiado uma maior consciência e responsabilidade na forma como usufrui desse apoio da sociedade.

A inclusão num único diploma de matéria relativa à atribuição de habitação social e de um regime especial de arrendamento para o regime de renda apoiada tem o mérito de conferir maior coerência aos preceitos regulamentadores da habitação social e maior facilidade e transparência nesta matéria.

Neste diploma alargou-se a um maior número de agregados a possibilidade de candidatura à atribuição de habitação social, ficando apenas essa possibilidade dependente das condições sócio-económicas e de habitação das famílias.

Estabelecendo-se uma maior sistematização das matérias relativas à habitação social, os agregados familiares em situação económica desfavorecida podem candidatar-se à atribuição de uma habitação social, sendo os mesmos classificados numa lista de inscrição, através de um sistema de pontuação que avalia as respectivas carências a nível habitacional e sócio-económico.

As habitações são atribuídas através de critérios visando a adequação da tipologia dos fogos à dimensão do agregado, evitando-se, tanto quanto possível, a sub ou sobreocupação das mesmas.

Os critérios de cálculo, tanto da renda de base condicionada, que reflecte o valor locativo do fogo, como da renda apoiada, que traduz o montante que o arrendatário pode efectivamente suportar, encontram-se fixados de forma clara. A renda a pagar é determinada em função do rendimento corrigido do agregado e a diferença entre os dois valores representa o montante do subsídio inerente ao regime em causa.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Associação Nacional de Municípios Portugueses, a Associação Nacional de Freguesias e a Comissão Nacional de Protecção de Dados.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pelo artigo ... da Lei n.º ... [Reg. 24/Prop/2004-PCM/MCALHDR], e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

Âmbito

1 – O presente diploma estabelece o regime de atribuição de habitação social com renda apoiada e fixa as normas aplicáveis aos contratos de arrendamento respectivos.

2 – A estes contratos aplica-se o Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos constante do Código Civil com excepção das regras contidas neste diploma.

Artigo 2º

Objecto

São submetidos ao presente diploma os contratos de arrendamento urbano para habitação de edifícios construídos ou adquiridos para arrendamento habitacional pelo Estado, incluindo as Regiões Autónomas e os Municípios, seus organismos autónomos e institutos públicos, bem como por instituições particulares de solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa e outras entidades, com o apoio financeiro do Estado ou das Regiões Autónomas e destinados a agregados familiares em situação económica desfavorecida.

Artigo 3º

Definições

No presente diploma são usadas as noções seguintes:

- a) Agregado familiar: conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário e pela pessoa ou conjunto de pessoas que com ele vivam em comunhão de mesa e habitação e estejam ligados por laços

de casamento, união de facto, parentesco, afinidade e adopção e ainda outras pessoas a quem a entidade locadora venha a autorizar a coabitação com o arrendatário;

- b) Desemprego involuntário – situação do elemento do agregado familiar sem emprego remunerado que, tendo efectuado a sua inscrição no competente Centro de Emprego há mais de três meses e procedido às necessárias renovações, não tenha rejeitado qualquer oferta de emprego, programa de formação ou inserção profissional;
- c) IMT – Imposto Municipal sobre as Transacções aprovado pelo Dec.-Lei n.º 278/2003, de 12 de Novembro;
- d) Rendimento anual bruto corrigido (RABC) - a soma dos rendimentos de todos os elementos que compõem o agregado familiar corrigida em função do número de dependentes, do grau de incapacidade dos elementos com deficiência e da tipologia da habitação a arrendar;
- e) Retribuição mínima nacional anual (RMMG) – valor da retribuição mínima mensal garantida a que se refere o n.º 1 do artigo 266.º do Código do Trabalho, multiplicada por catorze meses.

Artigo 4.º

Rendimento anual bruto corrigido

1 – O rendimento anual bruto do agregado familiar abrange todos os rendimentos dos membros que o compõem e, designadamente:

- a) O valor dos ordenados, salários e outras remunerações do trabalho, incluindo diuturnidades, horas extraordinárias, subsídios e gratificações;
- b) O valor de quaisquer pensões, nomeadamente de reforma, aposentação, velhice, invalidez ou sobrevivência.

2 – O rendimento referido no número anterior deve ser corrigido:

- a) em função do número de elementos que compõem o agregado

familiar, conforme o disposto na Tabela A do Anexo 1 ao presente diploma;

b) em função dos elementos do agregado que apresentem deficiência com um grau de incapacidade geral para o trabalho igual ou superior a 60%;

c) em função da tipologia da habitação e sua adequação à dimensão do agregado familiar, segundo a Tabela B do Anexo 1.

3 – Por cada elemento do agregado que se encontre nas condições referidas na alínea b) é deduzido ao rendimento anual bruto o valor correspondente a 0,50 da retribuição mínima nacional anual.

4 – Por cada quarto que acresça à tipologia adequada ao agregado, aplica-se o índice de correcção previsto na Tabela C do Anexo 1.

5 – Os índices de correcção são sucessivamente aplicados pela ordem indicada no número 2.

Artigo 5º

1 – Às comunicações referidas neste diploma aplica-se o disposto nos artigos 6º e 7º n.º 1 do Decreto-Lei n.º [Reg. 03/2004-MCALHDR], com as alterações seguintes:

a) o aviso de recepção pode ser assinado por qualquer dos elementos do agregado familiar referidos no formulário de inscrição, desde que capaz;

b) às comunicações que constituam título executivo aplica-se o disposto nos números 2 a 4 do artigo 7º do referido Decreto-Lei [Reg. 03/2004-MCALHDR].

2 – Se a entidade locadora for o Estado, incluindo as Regiões Autónomas e os Municípios, seus organismos autónomos e institutos públicos, as suas comunicações ao arrendatário podem ser feitas através dos seus serviços.

CAPÍTULO II

Da atribuição de habitação social com renda apoiada

Artigo 6º

Critérios de atribuição

1 – Podem beneficiar de habitação social os agregados familiares cujos elementos, ainda que estrangeiros, tenham residência legal no território nacional.

2 – As habitações são atribuídas com base nas condições sócio-económicas e familiares dos agregados.

3 – Na atribuição das habitações pode ser dada preferência aos agregados que, nos últimos dois anos, residiram no concelho onde elas se situam.

Artigo 7º

Adequação das habitações

1 – A habitação será adequada à dimensão do agregado familiar, de modo a evitar situações de sub ou de sobre-ocupação, observando-se o disposto na Tabela prevista no Anexo IV.

2 – A tipologia da habitação a atribuir pode ser a imediatamente superior à definida na Tabela referida no número anterior se tal se justificar, face à existência, no agregado familiar, de elementos com deficiências físicas ou mentais acentuadas

3 – Quando a dimensão do agregado familiar o justifique, podem ser atribuídos ao mesmo candidato duas habitações, de preferência contíguas.

Artigo 8º

Requisitos da inscrição

É admitida a inscrição de candidatos que reúnam simultaneamente os seguintes requisitos:

- a) residam com os seus agregados familiares em locais que não reúnam requisitos mínimos de segurança e salubridade ou em condições de sobreocupação;
- b) os seus agregados familiares disponham de um rendimento anual bruto corrigido que não lhes permita o acesso a habitação com tipologia apropriada ao número de elementos que o compõem, pelo valor da renda base condicionada;
- c) nenhum elemento que compõe o agregado familiar seja proprietário, comproprietário, usufrutuário, promitente comprador ou arrendatário de edifício para habitação que possa satisfazer as respectivas necessidades habitacionais.

Artigo 9º

Formalização da inscrição

1 – A inscrição formaliza-se pela entrega à entidade locadora de formulário devidamente preenchido, em modelo a aprovar por portaria.

2 – O formulário da inscrição deve obrigatoriamente ser acompanhado dos seguintes documentos: referentes aos elementos do agregado familiar:

- a) Fotocópia dos documentos de identificação e dos cartões de eleitor;
- b) Fotocópia dos documentos de identificação fiscal de todos os que o possuam;
- c) Documentos comprovativos dos seus rendimentos, designadamente nota de liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares e respectiva declaração;
- d) Certidões fiscais comprovativas dos prédios urbanos inscritos em nome dos elementos que compõem o agregado familiar ou de que, a seu favor, não estão inscritos quaisquer prédios;
- e) Atestado médico comprovativo do grau de incapacidade dos elementos do agregado familiar que se encontrem na situação prevista no art. 5º nº 2 al. b).

3 – Os elementos constantes da inscrição deverão ser anualmente actualizados e comprovados perante a entidade locadora, salvo se esta atribuir prazo mais longo.

4 – A entidade locadora pode, a todo o tempo, solicitar aos arrendatários documentos e esclarecimentos complementares, para a instrução ou actualização dos respectivos processos.

Artigo 10º

Veracidade ou falsidade das declarações

1 – A veracidade das informações prestadas pelo candidato ou pelo arrendatário é aferida em relação à data da inscrição.

2 – As falsas declarações, quer do candidato e demais elementos do agregado familiar, quer de terceiros coniventes, são puníveis nos termos da lei penal.

Artigo 11º

Confirmação das declarações; presunções

1 – Os dados constantes do formulário de inscrição podem, a todo o tempo, ser confirmados junto de qualquer entidade pública ou privada.

2 – Quando o entender necessário, a entidade locadora pode proceder a inquérito sobre a situação económica, social e habitacional dos agregados.

3 – Constitui presunção de que o agregado auferir rendimento superior ao declarado, quando ele seja incompatível com os bens ou com o nível de vida ostentado por algum ou alguns dos seus elementos.

4 – Presume-se, também, que cada elemento do agregado familiar com mais de 18 anos, que não seja estudante, não sofra de incapacidade e não esteja na situação de desemprego involuntário, auferir um rendimento equivalente à retribuição mínima nacional garantida.

5 – As presunções referidas nos números anteriores são ilidíveis.

Artigo 12º

Classificação

- 1 – Os agregados são ordenados através de um sistema de pontuação, de acordo com mapa a aprovar por portaria.
- 2 – A ordenação é decrescente, em função da soma global das pontuações.
- 3 – Em caso de empate, terá preferência, sucessivamente:
 - a) o que apresentar menor rendimento anual bruto *per capita*;
 - b) o que tiver maior número de elementos deficientes;
 - c) o que tiver maior número de elementos menores.
- 4 – As alterações na situação do agregado inscrito só relevam para a ordenação que for feita após a sua verificação.

Artigo 13º

Listas

- 1 – A entidade locadora afixa anualmente as listas de candidatos, ordenadas nos termos referidas no artigo anterior.
- 2 – Os candidatos podem reclamar da sua pontuação e da atribuída aos outros candidatos, no prazo de 15 dias contados da data da afixação das listas.
- 3 – A decisão da entidade locadora é proferida no prazo de 15 dias.

Artigo 14º

Procedimento para atribuição das habitações

- 1 – A atribuição das habitações é feita pela ordem constante da lista e de acordo com as habitações disponíveis e adequadas.
- 2 – Se houver mais do que uma habitação disponível, a escolha compete aos candidatos, pela ordem em que figurarem na lista.
- 3 – Os candidatos são convocados para comparecerem nos serviços da entidade locadora no dia e hora por ela designada onde lhes é

comunicada a habitação atribuída ou facultada a escolha de entre as disponíveis.

4 – Se houver mais de um candidato e mais de uma habitação disponível, todos os candidatos devem ser convocados para o mesmo dia e hora.

5 – A falta de comparência de qualquer um dos candidatos que não tenha sido regularmente convocado implica adiamento, por uma só vez, do acto de escolha e a designação de uma nova data, ficando, desde logo, dela notificados os candidatos presentes e sendo os restantes novamente convocados nos termos do n.º 3.

6 – No acto de escolha e atribuição de habitações, os candidatos procedem à escolha, entre as disponíveis e adequadas, pela ordem da lista referida no artigo 10.º.

Artigo 15.º

Exclusão

1 – São excluídos da lista dos candidatos seleccionados:

- a) Os que, salvo justo impedimento, não compareçam no acto de escolha e atribuição de habitações;
- b) Os que recusem a ocupação da habitação atribuída ou que não a vão ocupar no prazo que lhes for estipulado;
- c) Os que não aceitem ocupar nenhuma das habitações disponíveis.

2 – Os candidatos excluídos nos termos do número anterior ficam inibidos de nova inscrição, quer nessa qualidade, quer na de membro de agregado familiar concorrente, pelo período de dois anos.

Artigo 16.º

Inaplicabilidade do regime de atribuição

1 – O regime de atribuição de habitação social previsto neste capítulo não se aplica:

- a) aos realojamentos efectuados no âmbito de Programas Municipais de Realojamento;
- b) às situações previstas no n.º 7 do artigo 26º do Decreto-Lei n.º [Reg. 03/2004-MCALHDR];
- c) às situações previstas no artigo 9º do Decreto-Lei n.º [Reg. 05/2004-MCALHDR];

2 – As pessoas que se encontrem nas situações previstas no número anterior e ainda as que se encontrem em situações de emergência, como as que resultam de inundações, incêndios e outras semelhantes, podem beneficiar de habitação social mas com dispensa da verificação dos requisitos previstos neste capítulo.

CAPÍTULO III

Do arrendamento

SECÇÃO I

Das rendas

Artigo 17º

Renda base condicionada

1 – A renda base condicionada constitui um valor de renda limite nos contratos previstos neste diploma.

2 – Esse valor não pode ser superior ao duodécimo do produto da aplicação da taxa de 5% sobre o valor do fogo, no ano da celebração do contrato.

Artigo 18º

Calculo do valor do fogo

1 – O valor actualizado do fogo, quando concluído há menos de um ano sobre a data do arrendamento, não pode ser superior:

- a) Ao preço da primeira transmissão, acrescentado de uma percen-

tagem igual à taxa de IMT aplicada a essa transmissão, acrescida de 2%;

b) Ao valor resultante da avaliação fiscal, quando o fogo seja locado pelo próprio promotor ou construtor.

2 – Nos restantes casos, o valor actualizado do fogo é determinado pela aplicação da seguinte fórmula:

$$V = Au \times Pc \times Cf$$

Sendo *V* o valor actualizado do fogo no ano da celebração do contrato, *Cf* um factor relativo ao nível de conforto do fogo, *Au* a área útil definida nos termos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e *Pc* o preço da habitação por metro quadrado.

3 – No caso previsto no nº 1 o preço da primeira transmissão não pode ser superior ao que serviu de base à liquidação do IMT ou à declaração relativa à isenção do mesmo ou, ainda, ao constante da respectiva escritura pública de compra e venda, consoante o que for menor.

4 – A renda que resultar da aplicação dos critérios enumerados no nº 1 não pode ser superior ao produto resultante da aplicação do factor 1,3 à renda que resultar da aplicação da fórmula prevista no nº 2.

Artigo 19º

Nível de conforto do fogo

1 – O valor base de *Cf*, referido no nº 2 do artigo anterior, é igual a 1 sempre que o fogo preencha as condições exigidas para a emissão do certificado de habitabilidade.

2 – A esse valor é adicionado 0,7, quando o fogo disponha de garagem e 0,7, se o fogo tiver quintal, privativo ou colectivo com uma área total ou uma quota da área total, por fogo, igual ou superior a 30 m².

Artigo 20º

Preço da habitação por metro quadrado

O *Pc* referido no nº 2 do artigo 20º é de 0,8 dos preços de constru-

ção da habitação por metro quadrado fixados por Portaria governamental, no mês de Outubro de cada ano, para todas as zonas do País e aglomerados urbanos.

Artigo 21º

Renda apoiada

1 – O valor devido pelo arrendatário é o da renda apoiada, fixada em função do rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar.

2 – O montante da renda apoiada corresponde ao duodécimo do valor resultante da aplicação da taxa de esforço (*Te*) ao rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar (*RABC*), mas não pode ser inferior a 1% da retribuição mínima nacional nem superior ao valor da renda base condicionada.

Artigo 22º

Taxa de esforço

O valor da *Te*, arredondado às milésimas, é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Te = \frac{0,06 \times RABC}{RMNA}$$

Artigo 23º

Actualização da renda

1 – O montante da renda apoiada é actualizado, anualmente, em função das alterações do *RABC* do agregado familiar e, independentemente de prazo, sempre que verifiquem alterações a esse rendimento resultantes de morte, invalidez permanente e absoluta ou desemprego involuntário de algum dos seus elementos.

2 – O valor da renda base condicionada é actualizado nos termos dos nºs 2 e 3 do artigo 1076º do Código Civil [Reg. 02/2004-MCALHDR], tendo, também, aplicação o disposto no artigo 1077º do mesmo Código.

Artigo 24º

Aplicação da renda base condicionada

1 – A entidade locadora pode exigir, de imediato, o pagamento do montante da renda base condicionada sempre que o arrendatário:

- a) não preste os esclarecimentos ou não apresente os documentos que lhe sejam solicitados para prova dos rendimentos do agregado familiar;
- b) preste falsas declarações com vista à obtenção de habitação social ou à fixação do montante da renda em valor inferior ao devido.

2 – Nas situações previstas na alínea b) do artigo anterior, a entidade locadora pode também exigir o montante correspondente à diferença entre a renda base condicionada e a renda efectivamente paga, desde a data em que as falsas declarações produziram efeito.

Artigo 25º

Pagamento da renda por débito em conta

Quando o pagamento da renda se faça por débito na conta bancária do arrendatário, serve de recibo o comprovativo do movimento no extracto da conta do arrendatário, desde que dele constem a data e a entidade locadora.

SECÇÃO III

Outras regras contratuais

Artigo 26º

Licença de utilização e certificado de habitabilidade

1 – Os arrendamentos celebrados ao abrigo deste diploma só podem recair sobre locais que disponham, em alternativa:

a) licença de utilização, passada pela entidade competente, mediante vistoria realizada há menos de 20 anos;

b) certificado de habitabilidade passado há menos de 8 anos.

2 – O disposto no número anterior não tem aplicação quando a entidade locadora for o Estado, incluindo as Regiões Autónomas e os Municípios, seus organismos autónomos e institutos públicos.

Artigo 27º

Prazo

Salvo estipulação em contrário, o prazo do contrato é de três anos, sucessivamente renovável por iguais períodos, se nenhuma das partes se opuser à renovação.

Artigo 28º

Conteúdo do contrato e documentos a anexar

1 – Do contrato de arrendamento devem, em especial, constar os seguintes elementos:

a) Os valores da renda apoiada e da renda base condicionada e respectivas formas de actualização;

b) Composição do agregado familiar inscrito;

c) A existência de regulamento do edifício, se o houver;

d) A obrigação do arrendatário actualizar e comprovar, no período estabelecido, os dados constantes da inscrição inicial;

e) As outras obrigações do arrendatário, previstas neste diploma e as consequências do seu incumprimento.

2 – Deve ser anexado ao contrato o regulamento do edifício, se o houver e, bem assim, cópia de um dos documentos referidos no artigo 26º.

3 – É obrigatório o averbamento ao contrato de todas as alterações na composição do agregado familiar inscrito, bem como das transmissões do direito ao arrendamento.

Artigo 29º

Obrigações do arrendatário

Constituem, em especial, obrigações do arrendatário:

- a) Comunicar à entidade locadora quaisquer alterações ao número de elementos do agregado familiar bem como a ausência de algum deles, por período superior a três meses e os motivos que a justificam;
- b) Zelar pelo cumprimento, por parte de todos os membros do agregado familiar, das obrigações decorrentes do contrato e do regulamento do edifício, por forma a que não ponham em causa a segurança e salubridade deste e assumindo as consequências do seu incumprimento;
- c) Impedir a permanência na habitação, seja a que título for, de pessoa que não pertença ao agregado familiar ou cuja permanência não tenha sido autorizada;
- d) Actualizar e comprovar, anualmente, junto da entidade locadora, os dados constantes do formulário de inscrição inicial;
- e) Não utilizar o fogo para práticas ilícitas, imorais ou desonestas.

Artigo 30º

Autorização para permanência de estranhos

1 – A entidade locadora pode, a requerimento fundamentado do arrendatário, autorizar a permanência na habitação, a título transitório, de pessoa estranha ao agregado familiar inscrito.

2 – A autorização referida no número anterior caduca no termo do prazo para que tiver sido concedida ou no momento da cessação da situação que lhe deu origem.

Artigo 31º

Subarrendamento e hospedagem

1 – É proibida a hospedagem, o subarrendamento total ou parcial, ou a cedência a qualquer título das habitações.

2 – Presume-se, até prova em contrário, que são hóspedes todas as pessoas residentes no fogo e não integrem o agregado familiar.

Artigo 32º

Resolução e denúncia pela entidade locadora

1 – São, em especial e designadamente, causas de resolução do contrato pela entidade locadora:

- a) a alteração dos pressupostos que estiveram na base da atribuição da habitação;
- b) o incumprimento pelo arrendatário das obrigações a que está vinculado, designadamente as referidas no artigo 28º;
- c) a falta de residência permanente na habitação, ou a sua desocupação por período superior a 90 dias.

2 – São, em especial e designadamente, causas de denúncia do contrato pela entidade locadora:

- a) intenção concreta de demolir ou de proceder a obras de restauro profundo ou de remodelação do edifício, se puser à disposição do arrendatário, no mesmo concelho, habitação adequada ao seu agregado familiar;
- b) o facto de o RABC do agregado familiar conduzir à aplicação da renda base condicionada e existir no mercado de arrendamento, do mesmo concelho ou área metropolitana, habitação da mesma tipologia a preços equivalentes.

Artigo 33º

Cessação e invalidade do contrato; forma e consequências

1 – A resolução do contrato pela entidade locadora, a denúncia e a oposição à renovação operam por comunicação escrita, remetida à outra parte.

2 – A comunicação, nos casos de denúncia e de oposição à reno-

vação, por parte da entidade locadora, deve ser feita com a antecedência mínima de seis meses sobre a data da produção dos seus efeitos, salvo o caso de demolição, em que a antecedência mínima é de 30 dias.

3 – É devido, pelo arrendatário, o montante da renda base condicionada desde a data em que operem as formas de cessação do arrendamento previstas no nº 1 e até à efectiva devolução da habitação à entidade locadora.

4 – O disposto nos números anteriores tem aplicação nos casos de invalidade do contrato celebrado com base em falsas declarações do arrendatário, casos em que é também aplicável o disposto no nº 2 do art. 24º.

Artigo 34º

Meios para efectivação do despejo

1 – Para a restituição da habitação, a entidade locadora dispõe, quando necessário, de um imediato título executivo.

2 – Esse título é constituído por uma cópia do contrato de arrendamento e da comunicação feita nos termos do artigo anterior.

3 – Se a entidade locadora for o Estado, incluindo Regiões Autónomas e Municípios, seus organismos autónomos e institutos públicos, o despejo pode ser executado por acto administrativo.

4 – Se do agregado familiar fizerem parte elementos em situação de risco social, nomeadamente menores, idosos ou deficientes, deverá ser requisitada a intervenção dos serviços do Instituto de Solidariedade e Segurança Social para acompanhamento do acto do despejo.

Artigo 35º

Suspensão do despejo por doença

1 – O executor deve sobrestar no despejo quando se mostre, por atestado médico, que a diligência põe em risco de vida, por razões de doença aguda, a pessoa que se encontra no local e integre o agregado familiar.

2 – O atestado referido no número anterior deve indicar de modo fundamentado o prazo durante o qual se deve sustar o despejo.

3 – A suspensão do despejo com este fundamento só pode ocorrer uma vez.

Artigo 36º

Incomunicabilidade e transmissão do arrendamento

1 – Seja qual for o regime matrimonial, a posição do arrendatário não se comunica ao cônjuge e caduca por morte.

2 – É admitida a transmissão da posição do arrendatário em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, por efeito de acordo ou decisão judicial, que deve ser oficiosamente notificada à entidade locadora.

3 – Em caso de morte do arrendatário, têm direito a novo arrendamento os elementos do seu agregado familiar inscritos no formulário de inscrição, sucessivamente e pela ordem seguinte: cônjuge não separado de pessoas e bens ou de facto; pessoa que com ele vivesse, em união de facto; descendente menor ou em situação de frequência escolar efectiva até aos 25 anos; descendente maior, ascendente, afim, outro elemento do agregado familiar, desde que convivessem com o arrendatário há mais de um ano.

4 – Havendo mais de um descendente menor ou mais de um descendente maior, o contrato será celebrado com todos eles.

5 – Nas restantes situações, havendo pluralidade de pessoas do agregado familiar em igualdade de situações, o direito ao novo arrendamento cabe ao elemento mais idoso.

Artigo 37º

Procedimento para a celebração de novo contrato de arrendamento

1 – O elemento do agregado familiar que pretenda celebrar novo contrato de arrendamento deve, no prazo de 90 dias, comunicar à entidade

locadora a morte do arrendatário e a sua pretensão, juntando a documentação necessária para demonstrar os factos que a fundamentam.

2 – Se o elemento referido no número anterior não for o que estiver em primeiro lugar, segundo as regras constantes do n.º 2 do artigo anterior, deve juntar declaração de renúncia dos que o precederem.

3 – Se a pretensão estiver em condições de ser deferida, a entidade locadora notifica o candidato para preencher uma ficha de inscrição e instruí-la com todos os elementos necessários, podendo, no entanto, aproveitar-se os que constem do processo anterior.

4 – O montante da renda é fixado de acordo com as regras aplicáveis aos novos contratos de arrendamento e é exigível desde a data da caducidade do contrato.

Artigo 38º

Caducidade

1 – O prazo referido no n.º 1 aplica-se a todos os membros do agregado familiar e o seu decurso implica a caducidade do direito ao novo arrendamento.

2 – A entidade locadora pode, no entanto, em situações de particular debilidade social, atribuir tal direito mesmo após o decurso do prazo.

Artigo 39º

Obras

1 – As obras de conservação do interior da habitação competem ao arrendatário.

2 – Todas as restantes, designadamente as que se referem às partes comuns do edifício, incluindo elevadores e outras instalações eléctricas e mecânicas, competem à entidade locadora.

3 – A entidade locadora pode substituir-se ao arrendatário quan-

do este estiver em mora na execução das obras a seu cargo, cobrando-lhe, posteriormente, o seu custo.

3 – As regras dos n.ºs 1 e 2 são supletivas.

CAPÍTULO III

Disposições finais e transitórias

Artigo 40.º

Disposições transitórias

1 – O regime previsto neste diploma aplica-se a todos os contratos celebrados após a sua entrada em vigor.

2 – A aplicação do novo regime aos contratos vigentes nessa data depende da existência de licença de utilização ou de certificado de habitabilidade, se exigíveis e da iniciativa da entidade locadora que, para tal, deve notificar o arrendatário, com a antecedência mínima de 120 dias.

3 – A notificação referida no número anterior deve referir os dados que serviram de base para o cálculo do valor da renda base condicionada, a eventual existência de um período de transição e o valor da renda durante esse período.

Artigo 41.º

Excepções

1 – Ficam ressalvados os regimes de ocupação de habitações a título de licença precária, submetidos a legislação especial.

2 – A atribuição de habitações nas situações de emergência previstas no n.º 2 do artigo 15.º pode ser feita nos termos do n.º 1.

Artigo 42º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no primeiro dia útil do segundo mês seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros em

O Primeiro-Ministro

O Ministro das Finanças e da Administração Pública

O Ministro das Cidades, Administração Local, Habitação
e Desenvolvimento Regional

O Ministro da Segurança Social, da Família e da Criança

ANEXO I
(a que se refere o artigo 4º)

TABELA A
(a que se refere o artigo 4º, n.º2, alínea a))

NÚMERO DE DEPENDENTES	CORRECÇÃO DO RENDIMENTO ANUAL BRUTO DO AGREGADO FAMILIAR (RAB)
1	RAB - 1 RMMG
2	RAB - 2 RMMG
3	RAB - 3 RMMG
4	RAB - 4 RMMG
5	RAB - 4,5 RMMG
6	RAB - 5 RMMG
7	RAB - 5,5 RMMG

Em que:

RAB = rendimento anual bruto do agregado familiar

RMMG = retribuição mínima nacional mensal

TABELA B
(a que se refere o artigo 4.º, n.º 2, alínea c))

NÚMERO DE ELEMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR	TIPOLOGIA DA HABITAÇÃO ADEQUADA
1	T ₀ /T ₁
2	T ₁ /T ₂
3	T ₂
4	T ₂ /T ₃
5	T ₃
6	T ₃ /T ₄
7	T ₄
8	T ₄ /T ₅
9 OU MAIS	T ₅

TABELA C
(a que se refere o artigo 4.º, n.º 4)

NÚMERO DE QUARTOS	ÍNDICE DE CORRECÇÃO
1	1,10
2	1,20
3	1,30
≥4	1,40

ANEXO II
(a que se refere o artigo 7.º, n.º 1)

Número de pessoas do agregado	Tipologia da habitação
1	T ₀ / T ₁
2	T ₁ / T ₂
3	T ₂
4	T ₂ / T ₃
5	T ₃
6	T ₃ / T ₄
7	T ₄
8	T ₄ / T ₅
9 ou mais	T ₅

7. Regime da emissão dos certificados de habitabilidade

A Reforma do Arrendamento Urbano impõe a definição de critérios de verificação e de certificação das condições mínimas de habitabilidade, em especial das de salubridade e segurança, enquanto condição *sine qua non* à actualização das rendas dos contratos do pretérito, no âmbito do regime de transição para o novo Regime do Arrendamento Urbano.

Se por um lado importa definir um regime específico para a realização das obras, para adequação da qualidade de vida dos Portugueses em matéria de condições de segurança e salubridade, torna-se essencial definir os termos e o regime de emissão de um certificado de habitabilidade enquanto documento comprovativo de que os locais arrendados reúnem tais requisitos mínimos, a emitir pelas Câmaras Municipais com base em vistorias realizadas por peritos que integram listas elaboradas, para o efeito, pelas Ordens dos Engenheiros e Arquitectos.

O presente diploma visa ainda a introdução de um regime de obras destinado a acautelar a efectiva e célere realização, no património habitacional abrangido pelo regime de transição, das obras que se revelem essenciais para assegurar as condições mínimas de habitabilidade.

Neste sentido, são estabelecidas regras específicas de procedimento, numa perspectiva de simplicidade, celeridade e eficiência.

Procurou-se encontrar soluções justas e equilibradas para os casos de diferendo entre senhorio e arrendatário relativamente à necessidade de desocupação do locado para a realização das obras que se revelem necessárias para restabelecer àquele as condições mínimas de habitabilidade.

Nesta linha, entendeu-se imperioso assegurar as condições mínimas de segurança e salubridade dos arrendatários durante a fase de execução de obras, impondo-lhes, quando as circunstâncias assim o determinem, a obrigação de desocupação temporária do locado; simultaneamente, evita-se a ocorrência de situações absurdas em que as obras necessárias não se realizem por motivos injustificados.

A introdução deste certificado visa alcançar objectivos considerados essenciais ao saudável desenvolvimento do mercado habitacional português, pois não só passa a impor a realização de obras que garantam uma vida condigna aos arrendatários abrangidos pela reforma, como também define um patamar mínimo de condições necessárias a uma vivência saudável e segura numa habitação em Portugal no século XXI.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Associação Nacional de Municípios Portugueses e a Associação Nacional de Freguesias.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pelo artigo... da Lei nº [Reg. 24/Prop/2004-PCM/MCALHDR], e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

Âmbito e objectivo

O presente diploma visa regular, no âmbito dos arrendamentos urbanos para habitação:

- a) a emissão de certificados de habitabilidade;
- b) a definição das obras necessárias para a sua emissão, o procedimento a adoptar para esse efeito e as consequências que a sua execução implica nas relações contratuais.

Artigo 2º

Acordo

1 – O senhorio e o arrendatário podem acordar livremente na definição das obras a executar, no prazo, na eventual necessidade de desocupação temporária do edifício durante a execução das obras e na compensação a atribuir ao arrendatário.

2 – O acordo deverá ser reduzido a escrito e poderá ser celebrado quando da realização das vistorias referidas no capítulo anterior.

3 – O acordo deverá ser celebrado conjuntamente com aquele a que alude o artigo 3º do Dec. Lei [Reg. 03/2004-MCALHDR], se ele implicar a realização de obras pelo senhorio.

4 – O acordo referido nos números anteriores dispensa a emissão de certificado de habitabilidade na transição do arrendamento para o novo regime.

Artigo 3º

Competência da Câmara Municipal

Compete à Câmara Municipal:

- a) Emitir os certificados de habitabilidade;

- b) Determinar as obras necessárias à emissão do certificado de habitabilidade e o período necessário à sua execução;
- c) Decidir sobre a necessidade de desocupação do locado no decurso das obras.

Artigo 4º

Formação das decisões da Câmara Municipal

1 – As decisões da Câmara Municipal são tomadas com base nos elementos constantes das fichas de verificação, preenchidas com base em vistorias feitas por peritos.

2 – Sempre que da ficha de verificação constem elementos que levem ao indeferimento do pedido de emissão do certificado de habitabilidade, devem ser nela mencionados os dados que permitam habilitar a Câmara Municipal a tomar posição sobre as questões referidas nas alíneas b) e c) do artigo anterior.

3 – A decisão da Câmara Municipal de indeferimento do certificado de habitabilidade deve sempre abranger essas questões.

Artigo 5º

Peritos

1 – Os peritos são engenheiros ou arquitectos inscritos nas respectivas Ordens Profissionais ou designados pelas Câmaras Municipais de entre aqueles que integrem os seus quadros de pessoal.

2 – As Ordens elaboram as listas de peritos e enviam-nas ao Instituto Nacional de Habitação que, por sua vez, as divulgará junto das Câmaras Municipais.

Artigo 6º

Ficha de verificação

1 – Da ficha de verificação consta:

- a) identificação da habitação;
 - b) respostas a quesitos referentes ao edifício e à habitação;
 - c) descrição das respostas negativas aos quesitos, referindo as rectificações que se tornam necessárias;
 - d) eventual necessidade de desocupação da habitação para a execução de obras e sua duração;
 - e) acta da vistoria que inclui a identificação das pessoas presentes e a qualidade em que intervêm, as declarações por elas prestadas, os consensos obtidos e as demais ocorrências relevantes.
- 2 – O perito deve tirar e juntar à ficha fotografias do prédio e da habitação, designadamente e se possível dos elementos que fundamentem respostas negativas aos quesitos;
- 3 – A acta é assinada por todas as pessoas presentes, fazendo-se constar os motivos da falta de alguma ou algumas das assinaturas.

Artigo 7º

Remissão

É aplicável às situações previstas neste diploma, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 2º, 6º, 7º, 8º e 9º do Decreto-Lei nº [Reg. 03/2004-MCALHDR]

CAPÍTULO II

Certificado de habitabilidade

Artigo 8º

Certificado de habitabilidade

1 – O certificado de habitabilidade faculta a celebração, ou a transição para o novo regime, de contratos de arrendamento para habitação cujo objecto não disponha de licença de utilização, ou que, dispondo, a sua emissão tenha ocorrido há mais de vinte anos, comprovando que esses locais reúnem, para tal, os requisitos mínimos de segurança e salubridade.

2 – Não podem ser emitidos certificados de habitabilidade com referência a edifícios, ou parte deles, que nunca dispuseram de licença de utilização, quando legalmente exigida.

3 – O certificado de habitabilidade tem um período de validade de oito anos, contados da data da sua emissão.

Artigo 9º

Iniciativa

1 – A emissão do certificado de habitabilidade depende da iniciativa do senhorio.

2 – Se se tratar de prédio não arrendado, a iniciativa compete à pessoa ou pessoas com legitimidade para celebrar contratos de arrendamento.

Artigo 10º.

Obrigações do arrendatário

1 – O arrendatário deve permitir o acesso ao locado do perito e das demais pessoas a quem este diploma faculta a participação no acto da vistoria.

2 – A não realização da vistoria por facto imputável ao arrendatário tem as seguintes consequências:

- a) cessação da suspensão do processo de passagem ao Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos, se ele já se tiver iniciado;
- b) dispensa, para esse efeito, de certificado de habitabilidade, se o processo ainda não se tiver iniciado.

3 – Nas situações previstas no número anterior, o arrendatário não pode beneficiar de subsídio de renda.

Artigo 11º

Escolha de perito

1 – O interessado na emissão do certificado de habitabilidade escolhe um perito de entre os constantes da lista referida no nº 2 do artigo 5º.

2 – O perito pode aceitar ou recusar livremente a realização da vistoria.

3 – Compete à Câmara Municipal a designação de peritos a pedido dos interessados que tenham visto recusadas duas ou mais nomeações.

4 – O perito designado pela Câmara Municipal só pode recusar a realização da vistoria se invocar causas de escusa, designadamente:

- a) distância superior a 70 Km entre o local de trabalho do perito e o local objecto da perícia;
- b) parentesco na linha recta ou até ao quarto grau da linha colateral com o senhorio ou com o arrendatário.

5 – Compete à Câmara Municipal apreciar e decidir os pedidos de escusa.

Artigo 12º

Elementos a fornecer ao perito

O interessado deve:

- a) fornecer ao perito a sua identificação e do arrendatário, se existir, a identificação do prédio, parte do prédio ou fracção autónoma e a data, ainda que aproximada, da sua construção;
- b) entregar-lhe cópia da licença de utilização, se exigida e quando emitida há mais de vinte anos e cópia do contrato de arrendamento, se existir;
- c) acertar com o perito a data da realização da vistoria.

Artigo 13º

Procedimento se existir arrendamento

1 – Tratando-se de prédio arrendado, o senhorio notifica o arrendatário da sua pretensão de obter um certificado de habitabilidade, comunicando-lhe:

- a) A identificação do perito e o número que lhe corresponde na lista oficial;

- b) O dia e hora da realização da vistoria;
 - c) A identificação de outras pessoas que participam na vistoria.
- 2 – O arrendatário pode invocar justo impedimento para essa data desde que, simultaneamente, sugira três datas alternativas que não se afastem da proposta mais de vinte dias.
- 3 – Na situação prevista no número anterior, o senhorio escolhe uma das datas propostas e dela notifica o perito e o arrendatário.
- 4 – Qualquer uma das partes pode solicitar à Junta de Freguesia a designação de um representante para participar no acto da vistoria.

Artigo 14º

Vistoria

- 1 – A vistoria realiza-se em dia útil, num horário compreendido entre as 9 e as 18 horas, salvo acordo em contrário.
- 2 – Na vistoria pode participar o senhorio e o arrendatário bem como técnicos da confiança deste.
- 3 – O perito e o representante da Junta de Freguesia devem informar as partes e com elas colaborar no sentido de serem ultrapassadas divergências e obtidos consensos.
- 4 – Serão entregues ou remetidas cópias da ficha de verificação ao senhorio e ao arrendatário, se eles o solicitarem.

Artigo 15º

Adiamento

- 1 – A realização da vistoria só pode ser adiada por uma vez, devendo o perito fazer constar da acta o facto e as razões que justificam o adiamento.
- 2 – Nas situações previstas no número anterior o perito designa imediatamente nova data e dela notifica verbalmente o senhorio e o arrendatário, se estes estiverem presentes, fazendo constar da acta esse facto; caso

contrário, compete ao senhorio a notificação do arrendatário da nova data, após combinação da mesma com o perito.

Artigo 16º **Actos subsequentes**

1 – Logo após a realização da vistoria, o perito entrega o processo na Câmara Municipal.

2 – A Câmara Municipal verifica se a ficha e a acta estão completa e correctamente preenchidas, notificando o perito para, no prazo de cinco dias, as completar ou corrigir quaisquer deficiências.

3 – Com base nas informações constantes da ficha, a Câmara Municipal emite, em cinco dias, parecer, no sentido de ser ou não de emitir certificado de habitabilidade, notificando o senhorio e o arrendatário para, no prazo de 10 dias requererem, querendo, nova vistoria.

4 – Decorrido esse prazo sem que seja requerida nova vistoria, tem-se por confirmado o parecer referido no nº 4 e, se ele for positivo, é emitido o certificado de habitabilidade.

5 – Não pode ser emitido certificado de habitabilidade em caso de resposta negativa a qualquer um dos quesitos referidos no nº 1, al. b) do artigo 6º.

Artigo 17º **(Nova vistoria)**

1 – O senhorio e o arrendatário podem requerer à Câmara Municipal a realização de nova vistoria desde que justifiquem as razões da sua discordância com o resultado da anterior.

2 – No requerimento deve obrigatoriamente ser designado o nome de um perito.

3 – A nova vistoria é realizada por uma comissão composta por três peritos, sendo um designado por cada parte de entre os constantes da lista oficial, e o outro pela Câmara Municipal.

4 – Se a parte requerida não indicar perito, compete à Câmara Municipal a designação dos outros dois.

5 – Os peritos designados pela Câmara Municipal podem integrar a lista oficial ou fazer parte dos seus quadros de pessoal.

6 – Segue-se o disposto nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 11.º e artigos 13.º a 16.º, com as necessárias adaptações e com as seguintes alterações:

- a) o processo corre na Câmara Municipal a quem compete a sua promoção e a realização de todas as notificações;
- b) no acto da vistoria intervém um jurista designado pela Ordem dos Advogados cuja função é a de presidir à comissão, mas sem direito a voto, analisar os aspectos jurídicos relevantes, promover a celebração de acordos entre as partes e elaborar a acta;
- c) a segunda vistoria pode ser substituída pelo exame dos elementos recolhidos na primeira, se a comissão entender que eles são suficientes para fundamentarem uma decisão conscienciosa.
- d) qualquer dos peritos pode votar vencido no preenchimento da ficha de verificação;
- e) não participa o representante da Junta de Freguesia.

7 – A decisão da Câmara Municipal não pode contrariar o conteúdo das perícias se ambas forem concordantes.

Artigo 18.º

Procedimento no caso de não existir contrato de arrendamento

Se não existir contrato de arrendamento seguir-se-á, com as necessárias adaptações, o referido nos artigos anteriores.

Artigo 19.º

Faculdade conferida ao arrendatário

1 – Os arrendatários cujas habitações deixem de reunir condições mínimas de salubridade e segurança podem comprovar esse facto através procedimento previsto neste capítulo.

2 – A faculdade conferida no número anterior só pode ser usada

decorridos que sejam dois anos sobre a data da emissão do certificado de habitabilidade.

3 – A verificação do pressuposto referido no nº 1 implica a caducidade do certificado anteriormente emitido e obrigação do senhorio de executar, de imediato, as obras necessárias a nova emissão e de indemnizar o arrendatário por todos os prejuízos sofridos.

CAPÍTULO III

Obras necessárias à emissão do certificado de habitabilidade

Artigo 20º

Âmbito

1 – As disposições constantes deste capítulo têm como objecto a execução de obras, a cargo do senhorio, em edifícios arrendados para habitação e necessárias para a emissão de certificado de habitabilidade.

2 – Ficam excluídas, porém, as obras sujeitas a licença ou autorização municipal.

Artigo 21º

Obrigações do senhorio

Constituem obrigações do senhorio:

- a) Executar as obras no prazo estabelecido;
- b) Atribuir ao arrendatário uma verba compensatória pela desocupação do edifício, se ela se tornar necessária para a execução das obras;
- c) Indemnizar o arrendatário pelos prejuízos culposamente causados pela execução das obras.

Artigo 22º

Obrigações do arrendatário

Constituem obrigações do arrendatário:

- a) facultar ao senhorio o acesso ao edifício para a execução das obras;
- b) desocupar temporariamente o edifício se essa execução o implicar.

Artigo 23º

Desocupação temporária

1 – Tornando-se necessária a desocupação do edifício para a execução das obras, o senhorio fica obrigado a pagar ao arrendatário uma compensação para despesas de realojamento e de transporte.

2 – Essa compensação corresponderá ao montante da renda base condicionada aplicável ao local arrendado multiplicado pelo número de meses que a ocupação durar, acrescido de quatro.

3 – Contra a entrega do locado, o senhorio pagará ao arrendatário o montante referido no número anterior, calculado com referência ao período fixado pela Câmara Municipal nos termos do art. 3º.

4 – O arrendatário pode exigir que o senhorio preste caução desse montante, aplicando-se, então, o disposto no artigo 9º do Decreto-Lei n.º [Reg. 03/2004-MCALHDR].

5 – A compensação pode ser parcial ou totalmente substituída pelo fornecimento pelo senhorio ao arrendatário de habitação alternativa, se ambas as partes nisso concordarem.

6 – O contrato de arrendamento considera-se suspenso durante o período de abandono do locado para execução das obras.

7 – Se houver diferença entre os períodos referidos nos números 2 e 3, o acerto dos pagamentos deles dependentes faz-se na data da cessação da suspensão.

Artigo 24º

Notificação da data do início das obras

1 – Estabelecidos, por acordo ou por decisão da Câmara Municipi-

pal, os pontos referidos no número 1 do artigo 2º, o senhorio notifica o arrendatário da data do início das obras.

2 – A notificação deve ser feita com a antecedência mínima de 90 ou 30 dias sobre essa data, conforme se torne necessário ou não o abandono do locado pelo arrendatário.

Artigo 25º

Consequências do não abandono do locado

1 – Se o arrendatário se recusar a abandonar o locado, o senhorio comunica o facto à Câmara Municipal, requerendo que esta proceda ao despejo administrativo.

2 – Se A Câmara Municipal não o executar no prazo de 30 dias, tem aplicação o disposto no artigo 24º nº 1.

Artigo 26º

Inexecução ou atrasos nas obras por facto imputável ao arrendatário

1 – Se as obras não forem executadas pelo facto de o arrendatário não desocupar o edifício, não facultar a entrada nele ou por outro facto que lhe seja imputável, terá aplicação o disposto no artigo 10º, nºs 2 e 3.

2 – Se, pelos mesmos factos, houver atrasos superiores a 30 dias, eles poderão ser descontados nos prazos que estiverem em curso e exigidos os montantes correspondentes às eventuais diferenças de rendas.

Artigo 27º

Inexecução ou atrasos nas obras imputáveis ao senhorio

1 – Em caso de desocupação do local arrendado, se por facto imputável ao senhorio, as obras não forem executadas no prazo estabelecido, este pagará ao arrendatário uma indemnização correspondente à renda base condicionada aplicável ao local arrendado, ou à renda em vigor se for su-

perior, no primeiro mês, a duas rendas no segundo mês, a três rendas no terceiro mês, a quatro rendas no quarto mês e a cinco rendas no quinto mês e nos meses seguintes.

2 – Se se verificarem atrasos superiores a 60 dias no início ou no termo das obras, poderá o arrendatário optar pela reocupação imediata do local arrendado.

3 – Para os efeitos do disposto no número anterior constituirá título executivo a comunicação ou comunicações do senhorio que contenham o prazo de execução das obras e a data do seu início.

4 – Reocupado o local, pode o arrendatário realizar ou completar as obras a que o senhorio se tinha proposto e compensar o seu custo e o montante dos prejuízos que a actuação do senhorio lhe causou com o valor das rendas vincendas, até integral pagamento.

5 – Na situação prevista no número anterior, o senhorio apenas pode exigir a passagem ao novo regime decorridos que sejam cinco anos sobre a data da reocupação.

6 – O arrendatário goza de direito de retenção, em primeiro lugar, sobre o prédio ou fracção onde se situa o local arrendado, pelo pagamento da indemnização referida no nº 2 e pelo custo das obras referidas no nº 5.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 28º

Delegação de poderes

As Câmaras Municipais podem delegar nas Juntas de Freguesia os poderes que lhes são atribuídos neste diploma.

Artigo 29º

Comunicações

As Câmaras Municipais remeterão:

- a) ao Instituto Nacional de Habitação cópias de todas as fichas de verificação e dos certificados de habitabilidade que emitam;
- b) às Ordens informação sobre as queixas e reclamações com incidência na actuação dos Profissionais respectivos;
- c) às Ordens dos Architectos e dos Engenheiros informação sobre os casos em que a segunda vistoria conduza a resultados diferentes da primeira.

Artigo 30º

Normas a fixar por Portaria

Constará de portaria do Ministro das Cidades, Administração Local, Habitação e Desenvolvimento Regional:

- a) A definição dos requisitos para emissão do certificado de habitabilidade;
- b) A aprovação dos modelos de impressos do requerimento para a emissão do certificado de habitabilidade e das fichas de verificação;
- c) A fixação do montante das taxas a pagar pela realização das vistorias e a responsabilidade pelo seu pagamento.

Artigo 31º

Entrada em vigor

Este diploma entra em vigor no primeiro dia útil do segundo mês seguinte ao da data da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

O Ministro das Finanças e da Administração Pública

O Ministro das Cidades, Administração Local, Habitação
e Desenvolvimento Regional

O Ministro da Justiça

8. Bases de Dados de Habitação

No âmbito da Reforma do Arrendamento Urbano promovida pelo Governo, foi atribuída ao Instituto Nacional de Habitação a responsabilidade e competência para o desempenho das funções de regulação, fiscalização e garantia da qualidade do património habitacional do país.

Para assegurar o cabal desempenho das suas funções de regulação, entendeu-se imprescindível dotar o INH dos meios necessários, nomeadamente atendendo às suas funções de fiscalização da correcta atribuição do apoio social à habitação.

Assim, com o objectivo de permitir o correcto acompanhamento, verificação e fiscalização do cumprimento do disposto nos diplomas legais que estabelecem os critérios de atribuição dos apoios sociais à habitação, o presente diploma prevê a criação de uma Base de Dados da Habitação e atribui ao Instituto Nacional da Habitação a responsabilidade pelo estabelecimento das regras para o tratamento e a interconexão dos dados constantes das informações a prestar, para efeitos de atribuição de subsídio

de renda, de incentivo ao arrendamento por jovens e de habitação social, quer pelos requerentes, quer pelos beneficiários.

Será da maior utilidade, em termos de fiscalização, que a Direcção-Geral de Impostos, a Inspecção-Geral de Finanças e os Centros Distritais de Solidariedade e Segurança Social possam aceder aos dados constantes da Base de Dados da Habitação, para efeitos de interconexão dos mesmos.

Igualmente, o Instituto Nacional de Habitação poderá aceder às bases de dados da Direcção-Geral de Impostos, para efeitos de verificação da existência de prédios urbanos inscritos em nome dos requerentes ou beneficiários do subsídio de renda, dos elementos dos agregados familiares inscritos nas listas de atribuição de habitação social ou dos requerentes e beneficiários do incentivo ao arrendamento por jovens.

Quanto às entidades locadoras de habitação social com renda apoiada, poderão requerer ao Instituto Nacional de Habitação informação relativa aos elementos dos agregados familiares, incluindo informação referente à propriedade ou compropriedade de imóveis para habitação, para efeitos de fiscalização e de impedimento de duplicação de atribuição de apoio social.

Por último, o Instituto Nacional de Habitação, enquanto entidade reguladora e responsável pela criação e gestão da base de dados da habitação, será autorizado, através de processamento informático, a relacionar os dados constantes da referida base de dados com os dados dos seus próprios sistemas informáticos, para efeitos do estritamente indispensável à confirmação da informação relevante para atribuição de subsídio de renda, de habitação social ou do incentivo ao arrendamento por jovens, bem como para evitar a duplicação de apoios atribuídos ou a atribuir.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Comissão Nacional de Protecção de Dados.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pelo artigo ... da Lei n.º [Reg. 24/Prop/2004-PCM/MCALHDR], e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objecto e âmbito

1 – O presente diploma estabelece as regras gerais a que deve obedecer o tratamento e a interconexão dos dados constantes das informações a prestar, para efeitos de atribuição de subsídio de renda, de incentivo ao arrendamento por jovens e de habitação social, respectivamente: {

- a) pelos requerentes e beneficiários de subsídio de renda, incluindo as informações referentes aos elementos do respectivo agregado familiar;
- b) pelos requerentes e beneficiários do incentivo ao arrendamento por jovens;
- c) pelos agregados familiares inscritos nas listas de atribuição de habitação social em regime de renda apoiada.

2 – A recolha e o tratamento dos dados previstos no presente diploma visam permitir o acompanhamento, verificação e fiscalização do cumprimento do disposto nos Decretos-Leis n.º ..., n.º ... e n.º ...

Artigo 2.º

Criação da Base de Dados da Habitação

1 – É criada uma base de dados junto do Instituto Nacional de Habitação, entidade à qual é cometida a responsabilidade pelo respectivo tratamento, na prossecução das suas competências de regulação do sector da Habitação.

2 – São titulares dos dados os requerentes e beneficiários do subsídio de renda, incluindo os elementos dos respectivos agregados familiares, bem como os requerentes e beneficiários do incentivo ao arrendamento por jovens e os agregados familiares inscritos nas listas de atribuição de habitação social em regime de renda apoiada.

Artigo 3.º

Dados objecto de tratamento

1 – As categorias de dados objecto de tratamento são as fixadas nos artigos ...º do Decreto-Lei n.º ... [Reg. 05/2004-SEH], e no artigo ...º do Decreto-Lei n.º ... [Reg. 06/2004-SEH], designadamente os dados que se mantêm constantes e os passíveis de alteração ao longo do período de atribuição do subsídio de renda ou da habitação social.

2 – Os dados referidos no número anterior poderão ser recolhidos da documentação a facultar, nos termos dos respectivos diplomas de aprovação:

- a) aos Centros Distritais de Solidariedade e Segurança Social pelos beneficiários e requerentes de subsídio de renda;
- b) ao Instituto Nacional de Habitação pelos requerentes e beneficiários do incentivo ao arrendamento por jovens;
- c) às respectivas entidades locadoras pelos agregados inscritos nas listas de atribuição de habitação social.

Artigo 4.º

Transmissão de Dados

1 – Os Centros Distritais de Solidariedade e Segurança Social e as entidades locadoras previstas no Decreto-Lei n.º ... [Reg. 06/2004-SEH], devem transmitir ao Instituto Nacional de Habitação todos os dados de que disponham relativos à concessão do subsídio de renda e atribuição de habitação social com renda apoiada, para efeitos de compilação da base de dados prevista no presente diploma.

2 – A transmissão da informação prevista no número anterior é efectuada por via electrónica, sendo assegurada a autenticação das entidades bem como o controlo de acesso entre os sistemas informáticos intervenientes.

3 – O acesso aos dados só é permitido a pessoas devidamente credenciadas pelas entidades intervenientes, mediante atribuição de código de utilizador e de palavra-passe.

Artigo 5.º

Acesso a Dados da Habitação

1 – A Direcção-Geral de Impostos, a Inspecção-Geral de Finanças e os Centros Distritais de Solidariedade e Segurança Social podem aceder aos dados constantes da Base de Dados da Habitação, para efeitos de inter-conexão dos mesmos.

2 – O Instituto Nacional de Habitação pode aceder às bases de dados da Direcção-Geral de Impostos, para efeitos de verificação da existência de prédios urbanos inscritos em nome dos requerentes ou beneficiários do subsídio de renda, dos elementos dos agregados familiares inscritos nas listas de atribuição de habitação social ou dos requerentes e beneficiários do incentivo ao arrendamento por jovens.

3 – As entidades locadoras previstas no Decreto-Lei n.º ... [Reg. 06/2004-SEH], podem requerer ao Instituto Nacional de Habitação informação relativa aos elementos dos agregados familiares, incluindo informação referente à propriedade ou compropriedade de imóveis para habitação, para efeitos de fiscalização e de impedimento de duplicação de atribuição de apoio social.

Artigo 6.º

Interconexão de dados pelo INH

1 – O Instituto Nacional de Habitação fica autorizado, através de processamento informático, a relacionar os dados regulados no presente diploma com os dados dos seus próprios sistemas informáticos, para efeitos do estritamente indispensável à confirmação da informação relativa à composição e aos rendimentos dos agregados familiares relevantes para atribuição de subsídio de renda, de habitação social ou do incentivo ao arrendamento por jovens, bem como para evitar a duplicação de apoios atribuídos ou a atribuir.

2 – É vedado ao Instituto Nacional de Habitação utilizar os dados

a que aceda nos termos do presente diploma para qualquer fim diverso do fixado no número anterior.

3 – Em caso de verificação de divergência entre os elementos declarados referentes à composição e aos rendimentos e os constantes dos sistemas informáticos do Instituto Nacional de Habitação, da Direcção-Geral dos Impostos ou dos Centros Distritais de Solidariedade e Segurança Social, cada uma das entidades referidas no presente número deverá comunicar tal facto às restantes.

Artigo 7.º

Medidas de Segurança

1 – A transmissão da informação é efectuada por via electrónica, sendo assegurada a autenticação das entidades bem como o controlo de acesso entre os sistemas informáticos intervenientes.

2 – O acesso aos dados só é permitido a pessoas devidamente credenciadas pelas entidades intervenientes, mediante atribuição de código de utilizador e de palavra-passe.

Artigo 8.º

Direito de acesso e rectificação

1 – É reconhecido o direito de acesso dos titulares às informações que lhes digam respeito registadas na base de dados referida no presente diploma, nos termos do n.º 1 do artigo 11.º da Lei n.º 67/98, de 26 de Outubro, devendo o Instituto Nacional de Habitação facultar este acesso no prazo de 10 dias a contar da data de entrada do respectivo requerimento.

2 – O titular dos dados tem direito a exigir a correcção das informações inexactas e o complemento das total ou parcialmente omissas.

3 – A prova da inexactidão cabe aos titulares quando a informação tenha sido fornecida por eles próprios ao Centro Distrital de Solidariedade

e Segurança Social da área da sua residência ou às respectivas entidades locadoras, bem como quando não tenham cumprido a obrigação legal de comunicar qualquer alteração que tenha ocorrido.

4 – Nas situações previstas nos n.ºs 2 e 3 do presente artigo, deve o Instituto Nacional de Habitação promover para que seja dada satisfação ao requerimento do titular dos dados ou comunicar-lhe o que tiver por conveniente no prazo de 30 dias.

Artigo 9.º

Sigilo

Os responsáveis pelo tratamento dos dados, bem como todas as pessoas que, no exercício das suas funções, tenham conhecimento dos dados pessoais tratados ao abrigo do presente diploma, ficam obrigados a sigilo profissional, mesmo após o termo das suas funções.

Artigo 10.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não estiver expressamente regulado no presente diploma, é aplicável o disposto na Lei n.º 67/98, de 26 de Outubro.

Artigo 11.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no primeiro dia útil do segundo mês seguinte ao da data da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

O Ministro das Finanças e da Administração Pública

O Ministro das Cidades, Administração Local, Habitação
e Desenvolvimento Regional

O Ministro da Segurança Social, da Família e da Criança

ÍNDICE GERAL

Nota Prévia	5
-------------------	---

A – O NOVO DIREITO DO ARRENDAMENTO URBANO E A CONSTITUIÇÃO PORTUGUESA

CONSULTA	II
----------------	----

I – INTRODUÇÃO

1. O tema do parecer	13
2. A sequência das questões	15

II – O NOVO DIREITO DO ARRENDAMENTO URBANO

3. A situação legislativa existente e os seus problemas	18
4. O Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos (RNAU)	20
5. A agilização das acções de despejo do antigo Regime do Arrendamento Urbano (RAU)	26
6. O regime de transição do RAU para o RNAU	27

III – A CONSTITUCIONALIDADE ORGANIZATÓRIA DA ELABORAÇÃO DO NOVO DIREITO DO ARRENDAMENTO URBANO

7. A Constituição como <i>norma normarum</i>	29
8. Os diversos tipos de competência legislativa estadual	31
9. A correcta opção pela competência legislativa autorizada	33

IV – A CONSTITUCIONALIDADE MATERIAL DA APLICAÇÃO RETROACTIVA MÍNIMA DO NOVO DIREITO DO ARRENDAMENTO URBANO

10. A retroactividade mínima da aplicação transitória do RNAU	37
11. A genérica permissão constitucional da retroactividade das leis e as suas excepções materiais; o art. 12º do Código Civil em especial	42
12. A irretroactividade das leis restritivas de direitos, liberdades e garantias	46
13. A tutela da confiança jurídica no princípio do Estado de Direito	56
14. O respeito pelo direito social à habitação	63

V – CONCLUSÕES

15. Enunciado das conclusões	69
------------------------------------	----

B – NOVOS RUMOS PARA A ACÇÃO DE DESPEJO

CONSULTA	75
-----------------------	----

I – INTRODUÇÃO

1. O tema do parecer	77
2. Questões a considerar	78

II – O ACTUAL REGIME DA ACÇÃO DE DESPEJO

3. A extinção da relação jurídica de arrendamento	81
---	----

4. Aspectos substantivos da acção de despejo	84
5. Aspectos processuais da acção de despejo	85

III – O CONTEXTO SOCIAL E JURÍDICO DO ARRENDAMENTO URBANO EM GERAL E DO DESPEJO EM PARTICULAR

6. Evolução histórica do regime do arrendamento urbano	89
7. O mercado de arrendamento no século XXI	93

IV – A “ADMINISTRATIVIZAÇÃO” DA ACÇÃO DE DESPEJO

8. A “administrativização” do despejo por falta de pagamento de renda – âmbito e sentido da proposta	97
9. Os casos excepcionais de intervenção administrativa coerciva já consagrados	99
10. A inadequação do modelo de intervenção administrativa coerciva no despejo por não pagamento de renda	101

V – A SIMPLIFICAÇÃO DA ACÇÃO DE DESPEJO – ASPECTOS PROCESSUAIS

11. A transformação da acção de despejo em processo executivo	106
12. A limitação da recorribilidade das acções de despejo	110

VI – A SIMPLIFICAÇÃO DA ACÇÃO DE DESPEJO – ASPECTOS ORGANIZATÓRIOS

13. O poder jurisdicional na composição dos litígios	114
14. A via dos tribunais de competência especializada	116

15. A via dos julgados de paz.....	118
16. A via dos tribunais arbitrais voluntários	120

VII – CONCLUSÕES

17. Enunciado das conclusões	124
------------------------------------	-----

C – DIPLOMAS LEGISLATIVOS

1. Proposta da Lei de Autorização Legislativa	129
2. O Novo Regime do Arrendamento Urbano	161
3. O regime de transição dos contratos de arrendamento existentes para o RNAU	197
4. Alterações ao Regime do Arrendamento Urbano	221
5. Regime do Subsídio Especial de Renda	225
6. Habitação social com renda apoiada	239
7. Regime da emissão dos certificados de habitabilidade	267
8. Bases de Dados de Habitação	283
Índice Geral	291
Obras do Autor	295

OBRAS DO AUTOR

a) Livros e monografias

- 1) *O valor positivo do acto inconstitucional*, AAFDL, Lisboa, 1992 (reimpressão em 2000)
- 2) *O direito de passagem inofensiva no novo Direito Internacional do Mar*, Lex – Edições Jurídicas, Lisboa, 1993 (com o prefácio de ARMANDO M. MARQUES GUEDES)
- 3) *Os direitos fundamentais atípicos*, Editorial Notícias e Editorial Aequitas, Lisboa, 1995 (dissertação de mestrado em Ciências Jurídico-Políticas na Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa) (com prefácio de MARCELO REBELO DE SOUSA)
- 4) *O estado de excepção no Direito Constitucional – entre a eficiência e a normatividade das estruturas de defesa extraordinária da Constituição*, I e II volumes, Livraria Almedina, Coimbra, 1998 (dissertação de doutoramento em Direito Público na Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa)
- 5) *Reflexões sobre a próxima revisão da Constituição de Moçambique de 1990*, Livraria Minerva Central, Maputo, 1999 (também publicado como *A próxima revisão da Constituição de Moçambique de 1990 – um comentário*, in *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, vol. XXXIX, nº 2 de 1998, pp. 709 e ss.)
- 6) *Autonomias regionais – que futuro político-constitucional?*, ed. da Assembleia Legislativa Regional, Funchal, 1999

- 7) *Estudos de Direito Público, I, Principia – Publicações Universitárias e Científicas*, Cascais, 2000
- 8) *As relações externas de Portugal – aspectos jurídico-políticos* (com FAUSTO DE QUADROS), ed. do Ministério dos Negócios Estrangeiros, Lisboa, 2001
- 9) *Introdução ao Direito Constitucional de Angola*, ed. da Assembleia Nacional de Angola, Luanda, 2002
- 10) *Novos Estudos de Direito Público, II*, Âncora Editora, Lisboa, 2002
- 11) *Manual de Direito Internacional Público*, Livraria Almedina: 1ª ed., Coimbra, 2003; 2ª ed., Coimbra, 2004
- 12) *Ensinar Direito Constitucional*, Livraria Almedina, Coimbra, 2003
- 13) *O Código do Trabalho e a Constituição Portuguesa*, O Espírito das Leis, Lisboa, 2003
- 14) *Estudos de Direito Público de Língua Portuguesa*, Coimbra, 2004
- 15) *Portugal e o Direito do Mar* (com FAUSTO DE QUADROS e PAULO OTERO), ed. do Instituto Diplomático do Ministério dos Negócios Estrangeiros, Lisboa, 2004
- 16) *Arrendamento Urbano, Constituição e Justiça – Perspectivas de Direito Constitucional e de Direito Processual*, O Espírito das Leis, Lisboa, 2004

b) Artigos, comentários, pareceres e nótulas

- 17) *Os limites circunstanciais da revisão constitucional*, in *Revista Jurídica*, Lisboa, 1989, n^{os} 11 e 12, pp. 103 e ss.
- 18) *Inconstitucionalidade por omissão – consultas directas aos cidadãos eleitores a nível local – anotação ao Acórdão n^o 36/90 do Tribunal Constitucional*, in *O Direito*, 122^o ano, Lisboa, 1990 – II, pp. 420 e ss.
- 19) *Os direitos fundamentais à protecção dos dados pessoais informatizados*, in *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 51, 1991-III, pp. 699 e ss. (também publicado na *Revista da Faculdade de Direito Milton Campos*, II, Belo Horizonte, 1995, pp. 169 e ss.)
- 20) *Os incentivos fiscais contratuais ao investimento estrangeiro no Direito Fiscal Português – regime jurídico e implicações constitucionais*, in AAVV, *A internacionalização da economia e a fiscalidade*, Lisboa, 1993, pp. 269 e ss. (também publicado na *Fiscália*, n^o 12, ano 3, Lisboa, 1995, pp. 4 e ss.)
- 21) *Breves reflexões em matéria de confidencialidade fiscal* (com PAMPLONA CORTE-REAL e JOAQUIM PEDRO CARDOSO DA COSTA), in *Ciência e Técnica Fiscal*, n^o 368, Lisboa, Outubro-Dezembro de 1992, pp. 7 e ss.
- 22) *A relevância civil do casamento católico*, in *Africana*, VIII, n^o 14, Porto, 1994, pp. 155 e ss.
- 23) *A evasão fiscal na interpretação e integração da lei fiscal*, in *Ciência e Técnica Fiscal*, n^o 373, Lisboa, Janeiro-Março de 1994,

pp. 9 e ss. (também publicado na *Fiscália*, ano 4, n° 15, Lisboa, Janeiro-Março de 1996, pp. 4 e ss., e AAVV, *Planejamento Tributário* [coord. de MARCELO MAGALHÃES PEIXOTO], São Paulo, 2004, pp. 231 e ss.)

- 24) *O espaço aéreo internacional e O espaço exterior*, respectivamente os capítulos VIII e IX da Parte IV sobre O domínio da sociedade internacional, insertos no livro de JOAQUIM DA SILVA CUNHA, *Direito Internacional Público – a sociedade internacional*, 4ª ed., AAFDL, Lisboa, 1993, pp. 323 e ss., e pp. 331 e ss.
- 25) *European Data Protection and Churches in Portugal*, in AAVV, *Europäisches Datenschutzrecht und die Kirchen* (org. de GERHARD ROBBERS), Berlin, 1994, pp. 127 e ss. (também publicado como *A protecção de dados informatizados e o fenómeno religioso em Portugal*, in *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, XXXIV, Lisboa, 1993, pp. 181 e ss.)
- 26) *Objecção de consciência (direito fundamental à)*, in *Dicionário Jurídico de Administração Pública*, VI, Lisboa, 1994, pp. 165 e ss.
- 27) *Des collectivités locales en attente de région*, in AAVV, *Les collectivités décentralisées de l'Union Européenne* (org. ALAIN DELCAMP), Paris, 1994, pp. 303 e ss.
- 28) *A inconstitucionalidade da lei das propinas – anotação ao Acórdão n° 148/94 do Tribunal Constitucional*, in *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, XXXVI, Lisboa, 1995, n° 1, pp. 257 e ss.
- 29) *O princípio democrático no novo Direito Constitucional*

Moçambicano, in *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, XXXVI, Lisboa, 1995, nº 2, pp. 457 e ss.

30) *O segredo de Estado*, in *Dicionário Jurídico da Administração Pública*, VII, Lisboa, 1996, pp. 365 e ss.

31) *A zona económica exclusiva*, in *Dicionário Jurídico da Administração Pública*, VII, Lisboa, 1996, pp. 611 e ss. (também publicado na *Revista da Faculdade de Direito de Milton Campos*, vol. 5, Belo Horizonte, 1998, pp. 247 e ss.)

32) *Le régime de la télévision au Portugal*, in *European Review of Public Law* (Spetses Conferences), 21, vol. 8, nº 3, Atenas, Outono de 1996, pp. 917 e ss. (também publicado como *Nótula sobre o regime da actividade da televisão em Portugal*, in *O Direito*, ano 128º, Lisboa, 1996, III-IV, Julho-Dezembro, pp. 295 e ss.)

33) *Considerações sobre as Constituições Fiscais na União Europeia*, in *Ciência e Técnica Fiscal*, nº 381, Lisboa, Janeiro-Março de 1996, pp. 37 e ss.

34) *O crédito bonificado à habitação e a Região Autónoma dos Açores* (com JORGE MIRANDA), in *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, XXXVII, Lisboa, 1996, nº 1, pp. 299 e ss.

35) *O financiamento municipal das assembleias distritais e a Constituição* (com JOSÉ MANUEL SÉRVULO CORREIA), in *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, XXXVIII, Lisboa, 1997, nº 1, pp. 233 e ss.

36) *A duração da patente no acordo do TRIPS e no Código da Pro-*

priedade Industrial à luz da Constituição Portuguesa (com JORGE MIRANDA), in *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 57, Lisboa, I-1997, pp. 249 e ss.

- 37) *Princípios constitucionais do acesso à justiça, da legalidade processual e do contraditório; junção de pareceres em processo civil; interpretação conforme à Constituição do art. 525º do Código de Processo Civil – Anotação ao Acórdão nº 934/96 do Tribunal Constitucional* (com JOSÉ MANUEL SÉRVULO CORREIA), in *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 57, Lisboa, I-1997, pp. 295 e ss.
- 38) *A Quarta Revisão da Constituição Portuguesa, in Vida Judiciária*, nº 7, Lisboa, Outubro de 1997, pp. 17 e ss.
- 39) *A irretroactividade da norma fiscal na Constituição Portuguesa*, in *Ciência e Técnica Fiscal*, nº 387, Lisboa, Julho-Setembro de 1997, pp. 51 e ss. [também publicado em *Direito e Cidadania*, ano I, nº 3, Praia, Março-Junho de 1998, pp. 9 e ss., em AAVV, *Perspectivas Constitucionais – Nos 20 Anos da Constituição Portuguesa* (org. de JORGE MIRANDA), III, Coimbra, 1998, pp. 445 e ss., em AJURIS – *Revista da Associação dos Juizes do Rio Grande do Sul*, nº 74, ano XXV, Porto Alegre, 1998 (Novembro), pp. 299 e ss. e ainda, numa versão reduzida, como *A proibição da retroactividade da norma fiscal na Constituição Portuguesa*, in AAVV, *Problemas Fundamentais do Direito Tributário* (org. de DIOGO LEITE DE CAMPOS), VisLis Editores, Lisboa, 1999, pp. 35 e ss.]
- 40) *La Déclaration Universelle des Droits de l'Homme et la Constitution Portugaise*, in *Revue Européenne de Droit Public*, vol. 9, nº 4, Atenas, Inverno 1997, pp. 1225 e ss. (também publi-

cado, numa versão ampliada, como *A Declaração Universal dos Direitos do Homem e a Constituição Portuguesa*, in AAVV, *Ab uno ad omnes – 75 Anos da Coimbra Editora*, Coimbra, 1998, pp. 925 e ss., nas *Perspectivas do Direito – Gabinete para a Tradução Jurídica*, vol. IV, nº 6, Julho de 1999, Macau, pp. 29 e ss., e na *Revista de Informação Legislativa*, ano 35, nº 139, Brasília, Julho/Setembro de 1998, pp. 261 e ss.)

- 41) *Benefícios fiscais das organizações e funcionários internacionais no Direito Fiscal Português – alguns breves apontamentos*, in *Fiscália*, nº 20, Lisboa, 1998, pp. 9 e ss.
- 42) *A inconstitucionalidade do Decreto-Lei nº 351/93, de 7 de Outubro – parecer* (com JOSÉ MANUEL SÉRVULO CORREIA), in AAVV, *Direito do Ordenamento do Território e Constituição* (org. da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários), Coimbra Editora, Coimbra, 1998, pp. 61 e ss.
- 43) *La citoyenneté au Portugal – commentaires et réflexions*, in AAVV, *Citoyennetés nationales et citoyenneté européenne* (coord. de FRANÇOISE PARISOT), Paris, 1998, pp. 206 e ss. [também publicado em português como *A Cidadania em Portugal – comentários e reflexões*, in AAVV, *Cidadanias nacionais e cidadania europeia* (coord. por FRANÇOISE PARISOT), Didáctica Editora, Lisboa, 2001, pp. 216 e ss.]
- 44) *Sistema de actos legislativos – opinião acerca da revisão constitucional de 1997*, in *Legislação – Cadernos de Ciência de Legislação*, nºs 19/20, Oeiras, Abril-Dezembro de 1997, pp. 47 e ss. (também publicado no Brasil como *O sistema de actos legislativos na 4ª revisão da Constituição Portuguesa: um “aprofundamento multidimensional” do princípio democrá-*

tico, in *Revista de Informação Legislativa*, ano 38, n° 149, Brasília, Janeiro-Março de 2001, pp. 71 e ss., e como *The system of legislation under the 4th Revision of the Portuguese Constitution: a «multidimensional enhancement» of the principle of democracy*, na *Revue Européenne de Droit Public*, vol. 13, n° 4, winter/hiver 2001, Athens, pp. 1331 e ss.)

- 45) *Pela dignidade do ser humano não nascido*, in AAVV, *Vida e Direito – reflexões sobre um referendo* (org. de JORGE BACELAR GOUVEIA e HENRIQUE MOTA), Lisboa, 1998, pp. 73 e ss.
- 46) *As autarquias locais e a respectiva legislação – um enquadramento geral*, in AAVV, *Autarquias Locais em Moçambique – antecedentes e regime jurídico*, Lisboa/Maputo, 1998, pp. 81 e ss.
- 47) *O estatuto dos governantes municipais*, in AAVV, *Autarquias Locais em Moçambique – antecedentes e regime jurídico*, Lisboa/Maputo, 1998, pp. 119 e ss.
- 48) *Partidos políticos* (com ANA RITA CABRITA), in *Dicionário Jurídico da Administração Pública*, 1° suplemento, Lisboa, 1998, pp. 345 e ss.
- 49) *Sistemas eleitorais e método de Hondt*, in *Dicionário Jurídico da Administração Pública*, 1° suplemento, Lisboa, 1998, pp. 459 e ss.
- 50) *A 4ª Revisão da Constituição Portuguesa*, in *Direito e Cidadania*, ano II, n° 5, Praia, Novembro de 1998-Fevereiro de 1999, pp. 235 e ss. (também publicado como *The 4th Revision of the Portuguese Constitution*, in *Revue Européenne de Droit Public*, vol. 11, n° 1, n° 31, Atenas, Primavera de 1999, pp. 203 e ss.)

- 51) *Governadores civis* (com JOSÉ MANUEL SÉRVULO CORREIA), in *Dicionário da História de Portugal* (org. de ANTÓNIO BARRETO e MARIA FILOMENA MÓNICA), VIII, suplemento, Porto, 1999, pp. 118 e ss.
- 52) *A inconstitucionalidade da discriminação remuneratória nas carreiras médicas prestadas em tempo completo*, in *O Direito*, ano 130º, Lisboa, 1998, I-II, Janeiro-Junho, pp. 133 e ss.
- 53) *Legislação eleitoral em Moçambique*, in *Direito e Cidadania*, ano III, nº 7, Praia, Julho-Outubro de 1999, pp. 261 e ss.
- 54) *The Treaty of Amsterdam: some progresses, many disappointments* (com MARGARIDA TELLES ROMÃO), in *Currents – International Trade Law Journal* (South Texas College of Law), Houston, Summer-1999, pp. 63 e ss.
- 55) *O Decreto-Lei nº 351/93 e a Constituição Portuguesa – anotação aos Acórdãos nº 329/99 e nº 517/99 do Tribunal Constitucional*, in *Themis – Revista da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa*, ano I, Lisboa, nº 1 de 2000, pp. 189 e ss.
- 56) *A assunção de dívidas municipais pelo Governo Regional dos Açores e a Constituição Portuguesa*, in *Legislação – Cadernos de Ciência da Legislação*, nº 25, Oeiras, Abril-Junho de 1999, pp. 134 e ss.
- 57) *Hondt (método de)* (com JOSÉ MANUEL SÉRVULO CORREIA), in *Verbo – Enciclopédia Luso-Brasileira de Cultura*, XIV, Lisboa/São Paulo, 1999, pp. 1369 e 1370
- 58) *O acesso às matrizes prediais organizadas pela Administração*

Fiscal por parte dos advogados, in *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 60, I, Lisboa, Janeiro de 2000, pp. 353 e ss.

- 59) *A prática de tiro aos pombos, a nova Lei de Protecção dos Animais e a Constituição Portuguesa*, in *Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente*, nº 13, Coimbra, Junho de 2000, pp. 231 e ss.
- 60) *Autonomia regional, procedimento legislativo e confirmação parlamentar – contributo para a interpretação do art. 279º, nº 2, da Constituição Portuguesa*, in *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, XLI, Lisboa, nº 1 de 2000, pp. 135 e ss.
- 61) *A aplicação do Acordo ADPIC na Ordem Jurídica Portuguesa – o caso especial da duração das patentes*, in *AAVV, I Forum Ibero-Americano sobre Innovación, Propiedad Industrial e Intelectual y Desarrollo – Actas*, Madrid, 2000, pp. 433 e ss.
- 62) *Os direitos de participação dos representantes dos trabalhadores na elaboração da legislação laboral*, in *AAVV, Estudos do Instituto de Direito do Trabalho*, I volume, Coimbra, 2001, pp. 109 e ss.
- 63) *O regime profissional do pessoal paramédico constante do Decreto-Lei nº 320/99 e a Constituição Portuguesa*, in *O Direito*, ano 132º, Lisboa, Julho-Dezembro de 2000, III-IV, pp. 503 e ss.
- 64) *Estado de guerra*, in *Dicionário Jurídico da Administração Pública*, 2º suplemento, Lisboa, 2001, pp. 301 e ss.
- 65) *Regulação e limites dos direitos fundamentais*, in *Dicionário Jurídico da Administração Pública*, 2º suplemento, Lisboa, 2001, pp. 450 e ss.

- 66) *As associações públicas profissionais no Direito Português*, in AAVV, *Direito em Questão – aspectos principiológicos da Justiça*, Editora UCDB, Campo Grande, 2001, pp. 257 e ss.
- 67) *O direito de ingresso na Administração Pública Portuguesa segundo o Decreto-Lei n.º 89-F/98*, in *O Direito*, ano 133.º, Lisboa, 2001 – II (Abril-Junho), pp. 483 e ss.
- 68) *Reflexões sobre a 5.ª Revisão da Constituição Portuguesa*, in AAVV, *Nos 25 Anos da Constituição da República Portuguesa de 1976 – Evolução Constitucional e Perspectivas Futuras*, AAFDL, Lisboa, 2001, pp. 631 e ss.
- 69) *A importância da Lei n.º 134/99 no novo Direito Português da Igualdade Social*, in AAVV, *Actas do Seminário Técnico sobre a aplicação da Lei Anti-Discriminação* (org. pelo Alto Comissário para a Imigração e Minorias Étnicas), Lisboa, 2002, pp. 10 e ss.
- 70) *Acordos de colaboração entre instituições do ensino superior público e o imposto sobre o valor acrescentado*, in *THEMIS – Revista da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa*, ano II, n.º 4, Lisboa, 2001, pp. 235 e ss.
- 71) *Recensão ao livro JOSÉ MANUEL PUREZA, O Património Comum da Humanidade: rumo a um Direito Internacional da Solidariedade?*, Porto, 1998, in *Análise Social – Revista do Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa*, n.ºs 158-159, XXXVI, Verão de 2001, pp. 557 e ss.
- 72) *A crise da Justiça – a evidência de uma crise cultural?*, in AAVV, *O Debate da Justiça* (org. de ANTÓNIO PEDRO BARBAS HO-MEM e JORGE BACELAR GOUVEIA), VisLis Editores, Lisboa, 2001, pp. 183 e ss.

- 73) *A importância dos direitos fundamentais no Estado Constitucional Contemporâneo*, in *Revista da Faculdade de Direito da Universidade Agostinho Neto*, n.º 2, Luanda, 2002, pp. 7 e ss. [também publicado em AAVV, *Direitos Humanos – Teorias e Práticas* (org. de PAULO FERREIRA DA CUNHA) Coimbra, 2003, pp. 53 e ss., e em chinês, na *Perspectivas do Direito*, n.º 12, Janeiro de 2003, pp. 31 e ss.]
- 74) *A Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau*, in *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Macau – 2.º Seminário Internacional sobre a Lei Básica comemorativo do 20.º Aniversário da Universidade de Macau*, ano VI, 2002, n.º 13, pp. 173 e ss.
- 75) *Segredo de Estado e Lei Constitucional em Angola*, in AAVV, *A produção de informações de segurança no Estado Democrático de Direito – o caso angolano* (org. de CARLOS FEIJÓ), Cascais, 2003, pp. 23 e ss.
- 76) *A autonomia creditícia das autarquias locais: critérios, procedimentos e limites*, in *Lusíada – Direito*, II Série, Lisboa, n.º 2/2004, pp. 201 e ss.
- 77) *Novos rumos para a acção de despejo*, in *Revista Jurídica do urbanismo e Ambiente*, n.º 20, Dezembro de 2003, pp. 197 e ss.

c) Colectâneas de textos

- 78) *Legislação de direitos fundamentais*, Livraria Almedina, Coimbra: 1.ª ed., 1991; 2.ª ed., 2004
- 79) *Organizações internacionais – textos fundamentais*: 1.ª ed., AAFDL, Lisboa, 1992; 2.ª ed., Livraria Almedina, Coimbra, 1995

- 80) *Timor-Leste – resoluções das Nações Unidas*, 1ª ed., AAFDL, Lisboa, 1992; *Timor-Leste – textos jurídicos fundamentais*, 2ª ed., AAFDL, Lisboa, 1993
- 81) *Casos Práticos de Direito Internacional Público I*, AAFDL, Lisboa, 1993
- 82) *As Constituições dos Estados Lusófonos*: 1ª ed., Editorial Notícias e Aequitas, Lisboa, 1993; 2ª ed., Editorial Notícias, Lisboa, 2000
- 83) *Textos fundamentais de Direito Internacional*, 1ª ed., Editorial Notícias e Editorial Aequitas, Lisboa, 1993; 2ª ed., Editorial Notícias, Lisboa, 1999; 3ª ed., Editorial Notícias, Lisboa, 2002; 4ª ed., Editorial Notícias, Lisboa, 2004
- 84) *Acordos de cooperação entre Portugal e os Estados Africanos Lusófonos*, ed. do Instituto da Cooperação Portuguesa: 1ª ed., Lisboa, 1994; 2ª ed., Lisboa, 1998
- 85) *Legislação de Direito Constitucional*, Livraria Minerva Central, Maputo, 1994
- 86) *Legislação Eleitoral*, Livraria Cosmos, Lisboa, 1995
- 87) *Código Civil e Legislação Complementar* (com Susana Brito e Arão Feijão Massangai), ed. do Banco Comercial Português: 1ª ed., Maputo, 1996; 2ª ed., Maputo, 2000
- 88) *Código Penal e Legislação Complementar* (com Emídio Ricardo Nhamissitane), ed. do Banco Comercial Português: 1ª ed., Maputo, 1996; 2ª ed., Maputo, 2000
- 89) *Código Comercial e Legislação Complementar* (com Lúcia da

Luz Ribeiro), ed. do Banco Comercial Português: 1ª ed., Maputo, 1996; 2ª ed., Maputo, 2000

- 90) *Constituição da República Portuguesa e Legislação Complementar*: 1ª ed., Livraria Almedina, Coimbra, 1997; 2ª ed., Âncora Editora, Lisboa, 2001
- 91) *Legislação de Direito Financeiro*, Livraria Almedina: 1ª ed., Coimbra, 1999; 2ª ed., Coimbra, 2002; 3ª ed., Coimbra, 2003; 4ª ed., Coimbra, 2004
- 92) *As Constituições dos Estados da União Europeia*, VisLis Editores, Lisboa, 2000
- 93) *Direito da Igualdade Social – fontes normativas*, VisLis Editores, Lisboa, 2000
- 94) *Direito da Igualdade Social – guia de estudo*, AAFDL, Lisboa, 2000
- 95) *Direito Fiscal – guia de estudo*: 1ª ed., FDUNL, Lisboa, 2002; 2ª ed., FDUNL, Lisboa, 2001; 3ª ed., FDUNL, Lisboa, 2002; 4ª ed., AAFDL, Lisboa, 2003
- 96) *Ciência Política – guia de estudo*, FDUP, Lisboa, 2002
- 97) *Direito Financeiro – guia de estudo*: 1ª ed., FDUNL, Lisboa, 2002; 2ª ed., AAFDL, Lisboa, 2003
- 98) *Direito Internacional Público – elementos de estudo*: 1ª ed., FDUNL, Lisboa, 2002; 2ª ed., FDUNL, Lisboa, 2002; 3ª ed., AAFDL, Lisboa, 2003
- 99) *As Constituições dos Estados de Língua Portuguesa*, Livraria Almedina, Coimbra, 2003